新北市都市計畫委員會第189次會議紀錄

時間：中華民國115年10月16日(星期五)上午9時30分

地點：28樓都委會會議室

主席：黃副主任委員國峰代主持　　紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

一、 變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。

二、 變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。

三、 變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)案。

四、 變更新店水源特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)案。

五、 擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元4)細部計畫案。

六、 變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)案。

七、 變更鶯歌細部計畫（配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫）案。

參、報告案：

報告案件一覽表：

一、 「都市計畫法新北市施行細則」部分條文修正（第5階段）案。

肆、臨時動議案：

臨時動議案件一覽表：

一、 變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)案土地使用分區管制要點第13點執行疑義案。

伍、散會：上午 11 時 52 分。

案由	變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)主要計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第一案
說明	**壹、變更機關：新北市政府** **貳、法令依據：都市計畫法第 26 條** **參、再提會討論緣起** 本府依據都市計畫法第 26 條及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。 本案經 114 年 5 月 27 日**內政部都市計畫委員會第 1079 次會議審議通過**，依會議決議(略以)：「……本案除下列各點外，其餘准照新北市政府 114 年 4 月 7 日新北府城審字第 1140631447 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，又查前開專案小組初步建議意見(略以)：「……（九）本案經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。……」，因本案主要計畫審竣變更內容超出原公開展覽範圍，遂於 114 年 12 月 5 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 12 月 22 日及 23 日於板橋區公所舉辦再公開展覽說明會。於再公開展覽及審議期間，共接獲 35 件公民或團體陳情意見，經提 115 年 3 月 30 日、115 年 6 月 15 日及 115 年 9 月 15 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都市計畫法定程序提請大會審議。 **肆、計畫範圍** 本案計畫範圍為板橋都市計畫，計畫面積為 1,355.23 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。本次檢討變更案件共計 13 案，包含機關用地、公園用地、綠地用地、瓦斯站用地、下水道用地、學校用地，共 12 處公共設施用地，詳圖 1。 **伍、變更內容** 本案依循114年8月22日新北市都市計畫委員會第176次會議審查意見及新北市通案性原則進行附帶條件之文字修正，並依再公開展覽		

說明	後公民或團體陳情意見及專案小組建議意見酌予調整原變更方案，本案變更案共計13案，變更內容詳表1、變更示意圖詳圖2至圖13。 **陸、辦理經過** 一、公告徵求意見：自105年11月17日起公告徵求意見30日（105年11月18日刊登於聯合報 D2版）。 二、公開展覽：自108年9月10日公開展覽30日（自108年9月10日起刊登於中國時報 B6版3日），並於108年9月17日上午10時及108年9月19日下午2時於板橋區公所舉辦公開展覽說明會。 三、新北市都市計畫委員會審議情形：經6次專案小組會議，並於新北市都市計畫委員會110年11月19日第135次會議審議通過。 四、內政部都市計畫委員會審議情形：經3次專案小組會議，並於內政部都市計畫委員會114年5月27日第1079次會議審議通過。 五、再公開展覽：本案因審竣之變更內容超出原公開展覽範圍，遂自 114 年 12 月 5 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 12 月 22 日下午 2 時及 114 年 12 月 23 日下午 2 時於板橋區公所舉辦公開展覽說明會。 六、再公開展覽後，由吳委員杰穎（召集人）、詹委員士樑、黃委員敏修、鄭委員人豪、蕭委員再安及王委員靚琇等 6 位委員組成專案小組進行研商，並已於 115 年 3 月 30 日、115 年 6 月 15 日及 115 年 9 月 15 日召開 3 次會議，專案小組初步意見如下： （一）115年3月30日第1次專案小組研商會議： 1. 有關再人 12 案陳情意見涉及周邊停車供需情形及停車場興建計畫，會後另請市府交通局提供更新後之資料，以利核實評估停車空間需求。 2. 有關變 2 案公（33）及變 3 案綠（一-1）變更範圍外及變更範圍內既有通路議題，請規劃單位再行研議具體可行方案，併同土地使用分區管制要點，續提下次市小組審議。 （二）115年6月15日第2次專案小組研商會議： 1. 有關土地使用管制要點新增公共設施用地解編多目標使用規定及綠（一-1）南側新增建築基地退縮部分，依本次提會內容通過，土地使用分區管制要點修正要點對照表詳表 4。另新增道路及合法建物彈性條文部分，請就後續執行面再與相關單位討論。

	2. 板橋公一因案情複雜，請補充都計、土地徵收歷程、範圍內建物保存登記與合法房屋等資料及撤銷、廢止徵收相關說明，續提下次市小組審議。 （三）115年9月15日第3次專案小組研商會議： 1. 再公展後第 2 次專案小組後接獲 4 件人民陳情案件，併同前次會議未討論之再人 31 共計 5 件。 2. 有關變 10 案附帶條件及補充資料部分，原則依作業單位所提再公展內容通過，另建議就公（一）都市計畫歷程、徵收及撤銷徵收歷程等提市大會說明。 3. 有關本次新增土地使用分區管制要點第 17 點「重劃範圍邊界合法建築及既有通路處理」，請分別就「範圍邊界之合法建築物」及「範圍內既有通行道路」之條文內容補充論述。 4. 本次專案小組針對再公展後人民陳情處理已獲具體共識，請依前述意見修正計畫內容後，續提市大會審議。 **柒、公民或團體陳情意見** 本案再公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 35 案，經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見（詳表 2）。 **捌、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

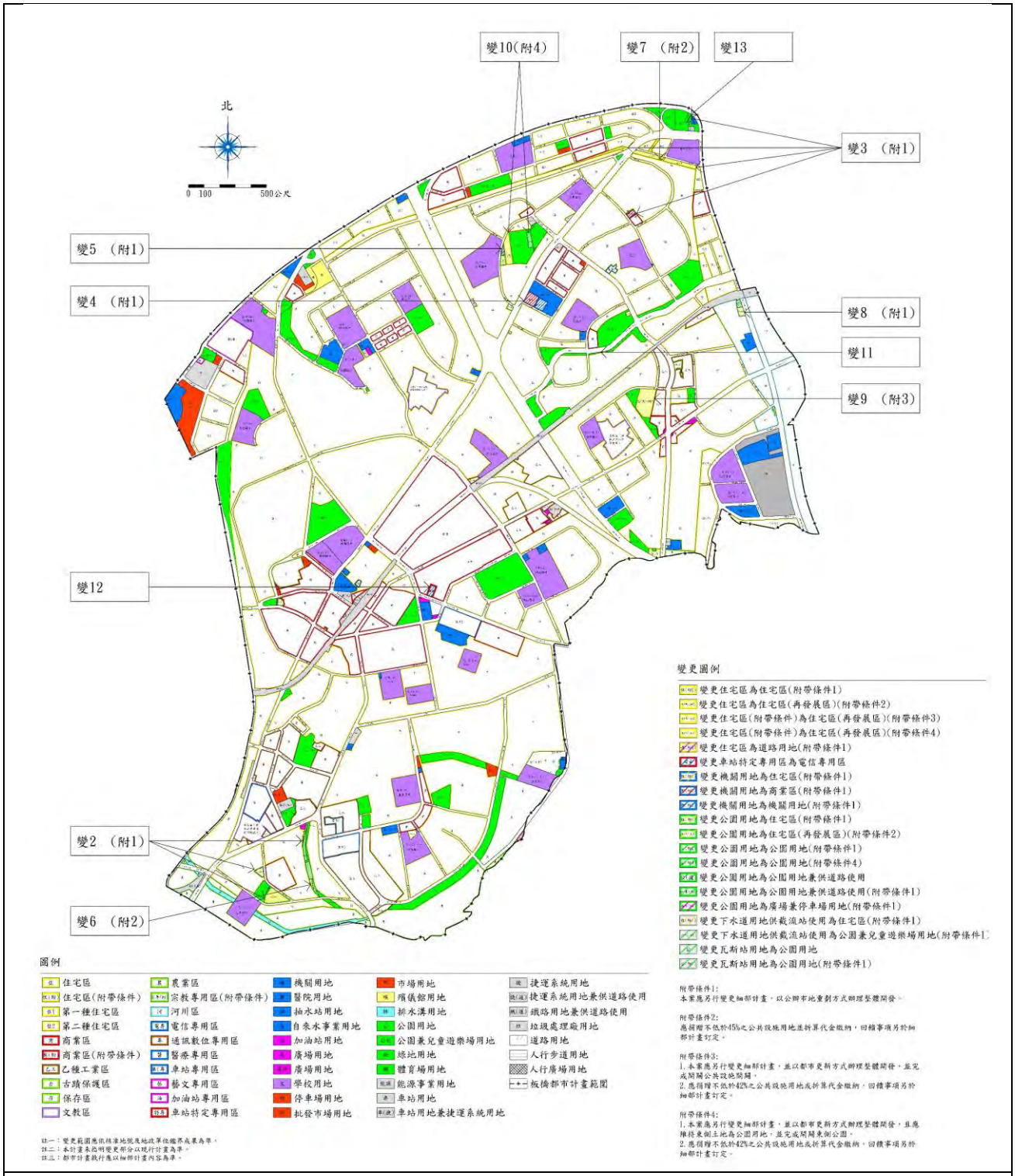


圖 1「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」主要計畫案變更位置示意圖

表 1「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」主要計畫案變更內容綜理表

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽主要計畫內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>1</td><td>--</td><td>計畫年期</td><td>115 年</td><td>125 年</td><td>配合新北市國土計畫調整計畫年期為 125 年。</td><td>照案通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">2</td><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">公(二十六)(信義國小北側)</td><td rowspan="2">公園用地(1.06)</td><td>住宅區(附 1)(1.02)</td><td rowspan="4">1.公(二十六)用地、公(三十三)用地及機(十一)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.用地主管機關於 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。
3.參酌毗鄰分區變更為住宅區、公園用地及道路用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。
4.考量供未來基地出入通行及指定建築線使用，故納入公三十三西側部分未開闢之計畫道路(未編號)為整體開發範圍。
5.公園用地(二十六)參酌毗鄰分區變更為公園用地(附)及住宅區(附)。
6.機關用地(十一)參酌鄰近分區變更為住宅區(附)。</td><td rowspan="4">依本次提會建議修正內容通過。

修正理由：
配合交通局及地政局意見，為維持現況既有通行需求，公（三十三）依現況變更部分公園用地為 10 公尺公園用地兼供道路使用。

修正後變更內容：
<table>
<tr><th colspan="2">變更編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="5">2</td><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">公（二十六）（信義國小北側）</td><td rowspan="2">公園用地（1.06）</td><td>住宅區（附 1）（1.02）</td></tr>
<tr><td>公園用地（附 1）（0.04）</td></tr>
<tr><td>2</td><td>機（十一）（復興街西側）</td><td>機關用地（0.26）</td><td>住宅區（附 1）（0.26）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3</td><td rowspan="2">公（三十三）（廣福街東</td><td rowspan="2">公園用地（0.87）</td><td>公園用地（附 1）（0.76）</td></tr>
<tr><td>住宅區（附 1）</td></tr>
</table></td><td rowspan="4">依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>公園用地(附 1)(0.04)</td></tr>
<tr><td>2</td><td>機(十一)(復興街西側)</td><td>機關用地(0.26)</td><td>住宅區(附 1)(0.26)</td></tr>
<tr><td>3</td><td>公(三十三)(信義路以西、廣福街東側)</td><td>公園用地(0.87)</td><td>公園用地(附 1)(0.79)</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>住宅區(附 1)(0.08)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽主要計畫內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>住宅區
(0.03)</td><td>住宅區(附1)
(0.03)</td><td>7.公園用地(三十三)考量周邊公共設施服務水準，維持公園用地，並變更為公園用地參酌毗鄰分區變更為住宅區(附)，並於細部計畫變更為道路用地(附)。</td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td>側）</td><td></td><td>（0.08）
<u>公園用地兼供道路使用
（附1）（0.03）</u></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>住宅區
（0.03）</td><td>住宅區（附1）
（0.03）</td></tr>
<tr><td></td><td>--</td><td>如上</td><td>--</td><td>附帶條件1：
本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。</td></tr>
</table>
修正後變更理由：
1. 公（二十六）用地、公（三十三）用地及機（十一）用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2. 用地主管機關於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。
3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、公園用地及道路用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。
4. 公園用地（二十六）參酌毗鄰分區變更為公園用地（附）及住宅區（附）。
5. 機關用地（十一）參酌鄰近分區變更為住宅區（附）。
6. 公園用地(三十三)考量周邊公共設施服務水準，維持公園用地，並變更為公園用地參酌毗鄰分區變更為住宅區(附)。
7. 考量供未來基地出入通行及指定建築線使用，故納入公三十三西側部分未開闢之計畫道路（未編號）為整體開發範圍。
8. <u>考量公(三十三)重劃範圍涉及現況通行道路，後續工程將影響民眾通行權益，爰依現況路型留設公園用地兼供道路使用，以維持既有通行。</u></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>--</td><td>如上</td><td>--</td><td>附帶條件1：
本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽主要計畫內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="5">3</td><td>1</td><td>綠(一-1)
(文化路東側，文化路二段608巷)
(細計公設)</td><td>住宅區
(0.99)</td><td>住宅區(附1)
(0.99)

道路用地(附1)
(0.00)*</td><td rowspan="5">1.綠(一-1)用地、綠(二-1)用地及機(一)、瓦(三)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.用地主管機關於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。
3.參酌毗鄰分區變更為住宅區、商業區、道路用地、公園用地、綠地用地及綠地用地兼供道路使用。</td><td rowspan="5">依本次提會建議修正內容通過。

修正理由：
1. 配合地政局意見，將機（一）用地北側住宅區（細計公設人行步道用地）納入整體開發範圍，併部分機關用地變更為8公尺道路用地（附）。
2. 配合人民陳情，將瓦（三）意見整合完成之土地排除重劃範圍。
修正後變更內容：<table><tr><th colspan="2">變更編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td rowspan="4">3</td><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">綠（一-1）（文化路東側、文化路二段608巷）（細計公設）</td><td rowspan="2">住宅區（0.99）</td><td>住宅區（附1）（0.99）</td></tr><tr><td>道路用地（附1）（0.00）*</td></tr><tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">機（一）（文聖街東側、文小一北側）</td><td>機關用地（0.20）</td><td>商業區（附1）（0.20）</td></tr><tr><td>住宅區（0.02）</td><td>住宅區（附1）（0.02）</td></tr><tr><td>3</td><td>綠（二-1）（長江路二段北側）</td><td>住宅區（0.46）</td><td>住宅區（附1）（0.46）</td></tr></table></td><td rowspan="5">依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>機(一)
(文化路東側、文聖街東側，文小一北側)</td><td>機關用地
(0.20)</td><td>商業區(附1)
(0.20)</td></tr>
<tr><td>3</td><td>綠(二-1)
(長江路二段北側)
(細計公設)</td><td>住宅區
(0.46)</td><td>住宅區(附1)
(0.46)</td></tr>
<tr><td>4</td><td>瓦(三)
(十二埒抽水站西側)</td><td>瓦斯站用地
(0.17)</td><td>公園用地(附1)
(0.17)</td></tr>
<tr><td>--</td><td>如上</td><td>--</td><td>附帶條件1：
本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽主要計畫內容</th><th rowspan="3">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="3">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td>4</td><td>瓦（三）（十二埒抽水站西側）</td><td>瓦斯站用地（0.15）</td><td>公園用地（附1）（0.15）</td></tr>
<tr><td></td><td>--</td><td>如上</td><td>--</td><td>附帶條件1：
本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。</td></tr>
</table>
修正後變更理由：
1. 綠（一-1）用地、綠（二-1）用地及機（一）、瓦（三）用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2. 用地主管機關於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。
3. 參酌毗鄰分區及周邊發展現況，變更為住宅區、商業區、道路用地、公園用地、綠地用地及綠地用地兼供道路使用。
4. 考量供未來基地出入通行及指定建築線使用，故納入機（一）北側部分住宅區（屬細計公設之人行步道用地）為整體開發範圍。
5. 經瓦（三）範圍部分土地所有權人陳情不同意參與市地重劃，故參酌公設專通五項公設之公保地處理原則，若地主提出陳情意見，經考量排除具合理性且都市計畫委員會同意後，得維持原計畫不予解編，將其剔除重劃範圍。</td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td>--</td><td>機(四)(文化路東側、新北市議會，文小二西側)</td><td>機關用地(1.03)</td><td>商業區(附1)(0.58)</td><td>1.機(四)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.機關用地(四)參酌毗鄰分區及使用現況變更為商業區(附)及機關</td><td>照案通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

再公開展覽主要計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
		如上		機關用地(附 1) (0.45) 附帶條件 1： 本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	用地(附)。 3.因機關用地非屬市地重劃辦法第 21 條規定之十項公共設施負擔用地，故依前開法規第 23 條第 2 項之規定已取得全體土地所有權人之同意。		
5	--	公(一) (捷運江子翠站西側，江翠國中東側)	公園用地 (0.35)	住宅區(附 1) (0.22) 廣場兼停車場用地(附 1) (0.13) 附帶條件 1： 本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	1.公(一)用地位於住宅區西側範圍經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.用地主管機關於 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。 3.部分公園用地(一)參酌毗鄰分區及使用現況變更為住宅區(附)、廣場兼停車場用地(附)、道路用地(附)。	**照案通過。**	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
6	--	公(三十三) (信義路以西)	公園用地 (0.09)	住宅區(再) (附 2) (0.09) 附帶條件 2： 應捐贈不低於 45%之公共設施用地並折算	經查板橋區瑞興段 687、689、691、693、693-1、693-2、695、697、699、701、703、705、705-2、705-5、707、709、711 等 17 筆土地地上之建物係屬有建物登記謄本之合法建物，並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近	**照案通過。**	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽主要計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
				代金繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。	分區變更為再發展區之處理類型，故將前開17筆地號土地之地籍範圍劃設為住宅區(再)(附)，由土地所有權人另依附帶條件辦理。		
7	--	綠(一-1)(文化路東側，文化路二段608巷)(細計公設)	住宅區(0.01)	住宅區(再)(附2)(0.01) 附帶條件2：應捐贈不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。	經查板橋區江子翠段大埔尾小段137及138地號等2筆土地地上之建物係屬有建物登記謄本之合法建物，並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故將前開2筆地號土地之地籍範圍劃設為住宅區(再)(附)，由土地所有權人另依附帶條件辦理。	**照案通過。**	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
8	--	下水道用地(供截流站使用)(縣民大道南側)	下水道用地(0.38)	住宅區(附1)(0.22) 公園兼兒童遊樂場用地(附1)(0.16) 附帶條件1：本案應另行變更細部計畫，以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	1.下水道用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.用地主管機關於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。 3.參酌毗鄰分區及使用現況變更為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地。	**照案通過。**	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
9	--	公(十三)(永豐街南側)	住宅區(附)(1.80) 附帶條件：	住宅區(再)(附3)(1.80) 附帶條件3：	1.公園用地(十三)於60年1月25日發布實施之「板橋擴大都市計畫案」劃設為公園綠地，嗣後於86年8月12日發布實施之「變更板	**照案通過。**	依市都委會專案小組初步建

再公開展覽主要計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
			1.住宅區(附)應以都市更新方式整體開發建築，其法定空地(至少為基地面積之百分之四十)，應緊鄰公園用地集中留設作為開放空間提供公眾使用。 2.為獎勵都市更新，本案建築總樓地板面積定為42,700平方公尺，其計算方式如下： (1)密集合法房屋基地面積=17,768m² (2)17,768(m²)*60%*2(樓)*2=42,700(m²)。 3.住宅區(附)不得再適用其他容積獎勵規定，但得作為容積移轉接受基地，其容積移轉之接受基地基準容積率	1. 本案應另行變更細部計畫，並以都市更新方式辦理整體開發，並完成開闢公共設施。 2. 應捐贈不低於42%之公共設施用地或折算代金繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。	橋都市計畫(第一次通盤檢討)案」中因現況合法房屋密集導致開闢困難，為顧及人民權益及減少政府負擔，故將合法房屋密集部分變更為住宅區，並以附帶條件規定後續應以都市更新之方式辦理整體開發。 2.惟其原先規定之附帶條件過於嚴苛，致使開發困難，故本次變更經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，為保障民眾權益及周邊公共設施服務水準，爰參酌毗鄰分區變更為住宅區(再)(附)，並變更本案之附帶條件，由地主自行依附帶條件辦理。 3.檢視市地重劃案件各地區地價成本差異，以溪南地區整體開發案件其費用負擔比例約2%~3%，考量本案變更範圍內現況建物密集程度、面積規模等因素，後續工程費用偏高，故費用負擔以3%估算，故平均總負擔比例以42%訂之。 4.另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。 公十三配置原則： 一、公園用地以設置於基地西側和南側為原則，並臨主要計畫道路(永豐街)面寬應至少佔二分之一，且留設與東側乙種工業		議意見通過。

再公開展覽主要計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
			以120%計算。 4.住宅區(附)得參考「新北市都市更新單元劃定基準」之規定，自行劃定更新單元開發。 5.本案都市更新之住宅興建高度，以至少七層樓以上為原則，並由本府依建築技術規則等相關規定詳予審核，並盡量降低建蔽率，以集中留設更多之法定空地作為開放空間供公眾使用。 6.將來改建時，建築物配置及設計須先送由縣都市設計審議委員會審查同意後才准請照建築。 7.本案都市計畫發布實施後三		區間之緩衝空間。 二、基地北側臨12公尺計畫道路(永豐街)指定退縮6公尺，並設置無遮簷人行道，以創造為住宅區友善行人空間。 三、實際配置仍應以都市設計、都市更新審竣內容為準。		

再公開展覽主要計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
			年內，如未能依都市更新相關規定申請都市更新事業計畫報核，附帶條件2.(2)之計算式內原規定「2」倍之都市更新獎勵容積係數，減低優惠，按照「1.5」倍計算。 8.都市計畫發布實施後，必要時得由新北市政府辦理都市更新或另擬都市計畫。				
10	--	公一東側合法密集住宅、西側住(附)	住宅區(附) (0.76)	住宅區(再) (附4) (0.76)	1.公園用地(一)於58年8月4日發布實施之「江子翠及十二埒鄉街計畫案」劃設為鄰里公園用地，嗣後於86年8月12日發布實施之「變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)案」中因現況合法房屋密集導致開闢困難，為顧及人民權益及減少政府負擔，故將合法房屋密集部分變更為住宅區，並以附帶條件規定後續應以都市更新之方式辦理整體開發。 2.惟其原先規定之附帶條件過於嚴苛，致使開發困難，故本次變更經	**照案通過。**	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽主要計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
			公園用地 (0.30)	公園用地(附4) (0.30)	檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，為保障民眾權益及周邊公共設施服務水準，爰參酌毗鄰分區變更為住宅區(再)(附)，並變更本案之附帶條件，由地主自行依附帶條件辦理。 3.檢視市地重劃案件各地區地價成本差異，以溪南地區整體開發案件其費用負擔比例約2%~3%，考量本案變更範圍內現況建物密集程度、面積規模等因素，後續工程費用偏高，故費用負擔以3%估算，故平均總負擔比例以42%訂之。 4.另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。		
			附帶條件： 1.住宅區(附)應以都市更新方式整體開發建築，其法定空地(至少為基地面積之百分之四十)應緊鄰公園用地集中留設作為開放空間提供公眾使用。 2.西側合法密集房屋可申請自辦更新，惟西側整體開發時應併基地東側合法密集房屋(未辦理容積移轉)及西側公園用地整體規劃一併辦理更新。 3.公園用地內私有土地及合法建築得適用「都市計畫容積移轉實施辦法」、「新北市	附帶條件4： 1. 本案應另行變更細部計畫，並以都市更新方式辦理整體開發，且應維持東側土地為公園用地，並完成開闢東側公園。 2. 應捐贈不低於42%之公共設施用地或折算代金繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。			

再公開展覽主要計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
			政府都市計畫容積移轉許可審查要點」及「新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則」。 4.為獎勵都市更新，住宅區(附)建築總樓地板面積訂為：(西側土地面積＋東側(未辦理容積移轉)私有土地面積)*60%*2(樓)*2(都市更新獎勵容積係數)為上限。 5.住宅區(附)不得積獎勵規定，但得作為容積移轉接受基地，其容積移轉之接受基地基準容積率以120%計算。 6.本案都市更新之住宅興建高				

再公開展覽主要計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
			度，以至少七層樓以上為原則，並由本府依建築技術規則等相關規定詳予審核，並盡量降低建蔽率，以集中留設更多之法定空地作為開放空間供公眾使用。 7.將來改建時，建築物配置及設計需先送新北市都市設計審議委員會審查同意後才准請照建築。 8.自本次都市計畫通盤檢討發布實施日起三年內，如未能依都市更新相關規定申請都市更新事業計畫報核，附帶條件4之計算式內原規定「2」倍之都市更新獎勵容積				

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽主要計畫內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>係數，減低優惠，改按「1.5」倍計算。
9.都市計畫發布實施後，必要時得由新北市政府辦理都市更新或依法辦理徵收。</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>11</td><td>--</td><td>公三
(萬板路與萬板路122巷交叉路口)</td><td>公園用地
(0.00)*</td><td>公園用地兼供道路使用
(0.00)*</td><td>經查陳情地點位處萬板路(30m)與萬板路 122 巷(4m)交叉路口，考量其權屬及使用現況等情形，將部分用地由公園用地變更為公園用地兼供道路使用。</td><td>照案通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>依本次提會建議修正內容通過。

新增變更理由：
配合中華電信陳情，變更部分新板橋車站特定專用區土地為電信專用區。

新增變更內容：
<table>
<tr><th colspan="2">變更編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>12</td><td>--</td><td>學校用地
(文小 24)
(細計公設)</td><td>新板橋車站特定專用區
(0.28)</td><td>電信專用區
(0.28)</td></tr>
</table>
修正後新增變更理由：</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽主要計畫內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>考量地號 1867、1867-3 土地屬中華電信所有，現況供作板一機房使用，未來仍將作為電信用途，依 98 年 7 月 31 日「變更板橋都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」變更原則，將前開土地劃設為電信專用區，免予負擔回饋。</td><td></td></tr>
<tr><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>依本次提會建議修正內容通過。

新增變更理由：
配合人民陳情，並考量瓦斯站用地現已無使用需求，新增變 13 案併同鄰近分區變更瓦斯站用地為公園用地。

新增變更內容：
<table><tr><th colspan="2">變更編號</th><th rowspan="2">變更位置次編號</th><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>主編號</th></tr><tr><td>13</td><td>--</td><td>瓦(三)
(十二埒抽水站西側)</td><td>瓦斯站用地
(0.02)</td><td>公園用地
(0.02)</td></tr></table>
修正後新增變更理由：
經瓦(三)範圍部分土地所有權人陳情不同意參與市地重劃，故參酌公設專通五項公設之公保地處理原則，若地主提出陳情意見，經考量排除具合理性且都市計畫委員會同意後，得維持原計畫不予解編，將其剔除重劃範圍，惟考量該用地現已無使用需求，故參酌鄰近用地變更為公園用地，後續依現行制度辦理。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

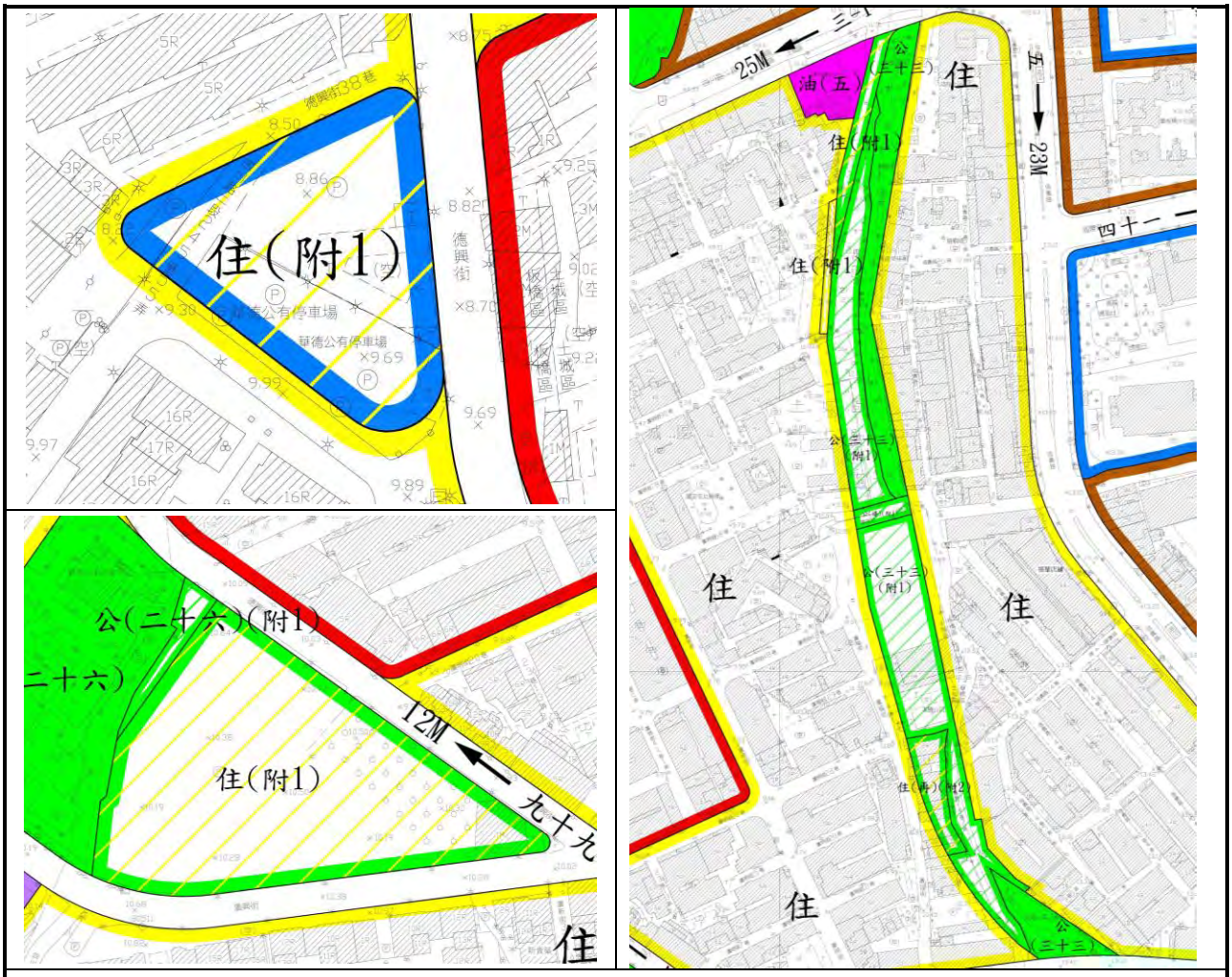


圖 2 變更板橋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 2 案
變更內容示意圖

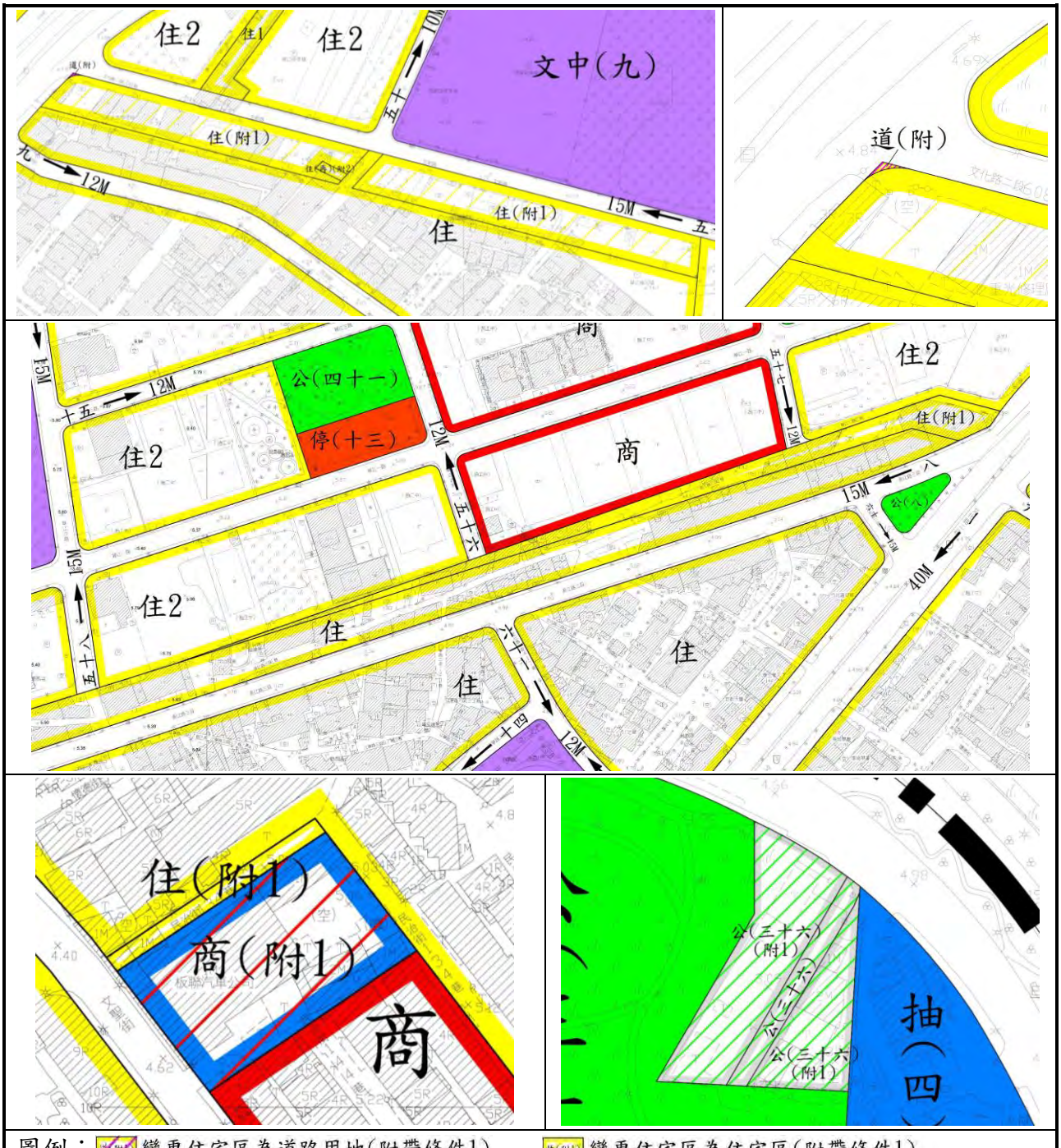
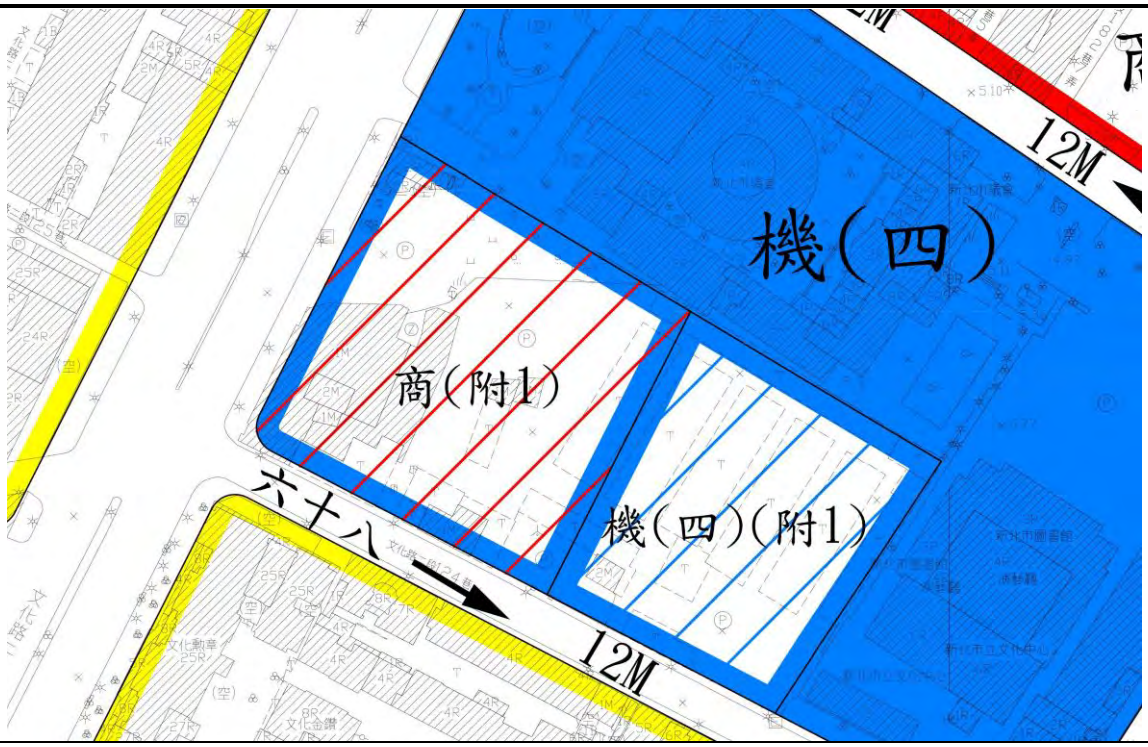
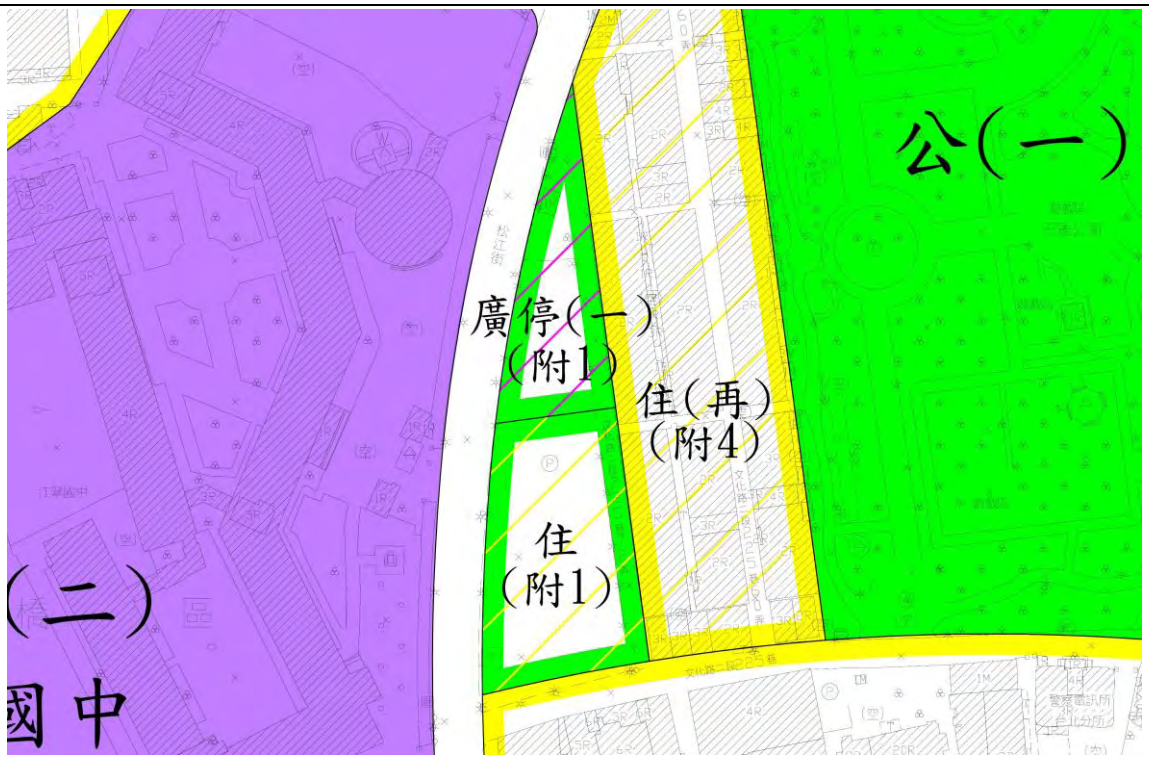


圖 3 變更板橋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 3 案
變更內容示意圖



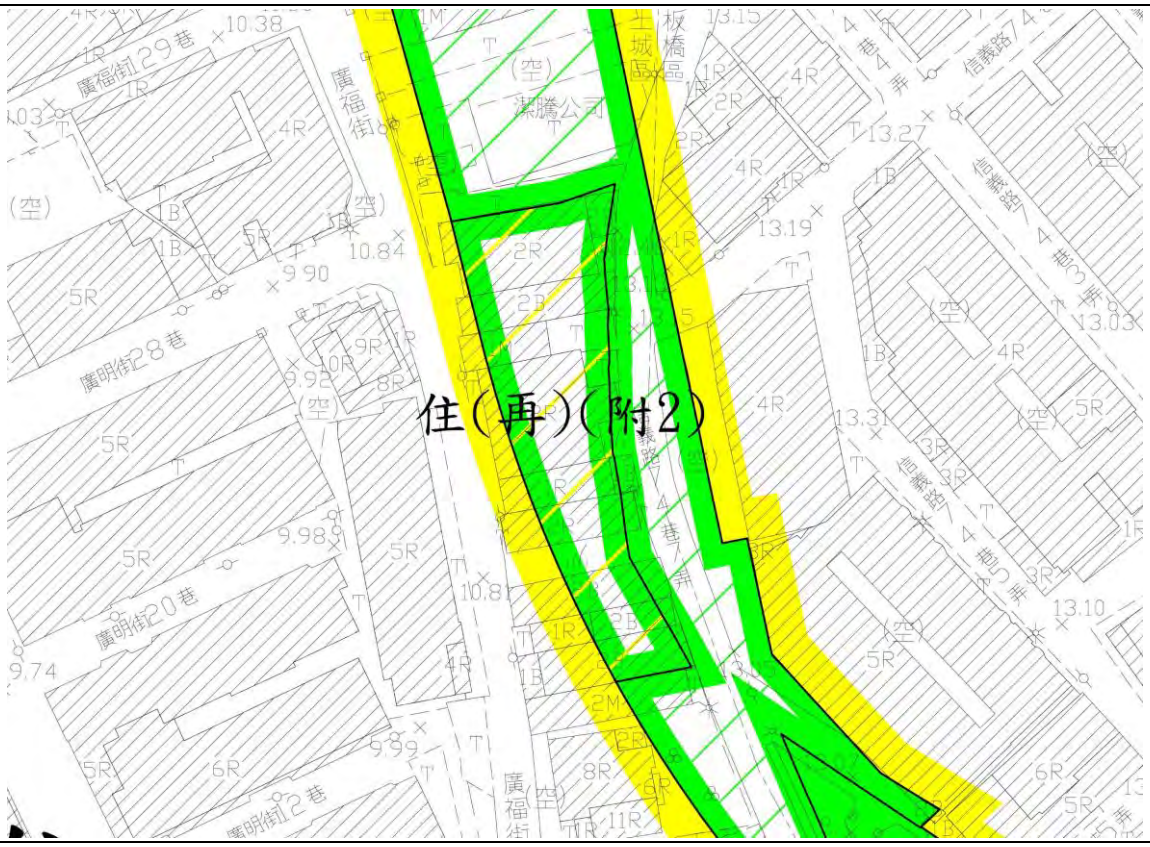
圖例：變更機關用地為商業區(附帶條件1)　變更機關用地為機關用地(附帶條件1)

圖 4 變更板橋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 4 案變更內容示意圖



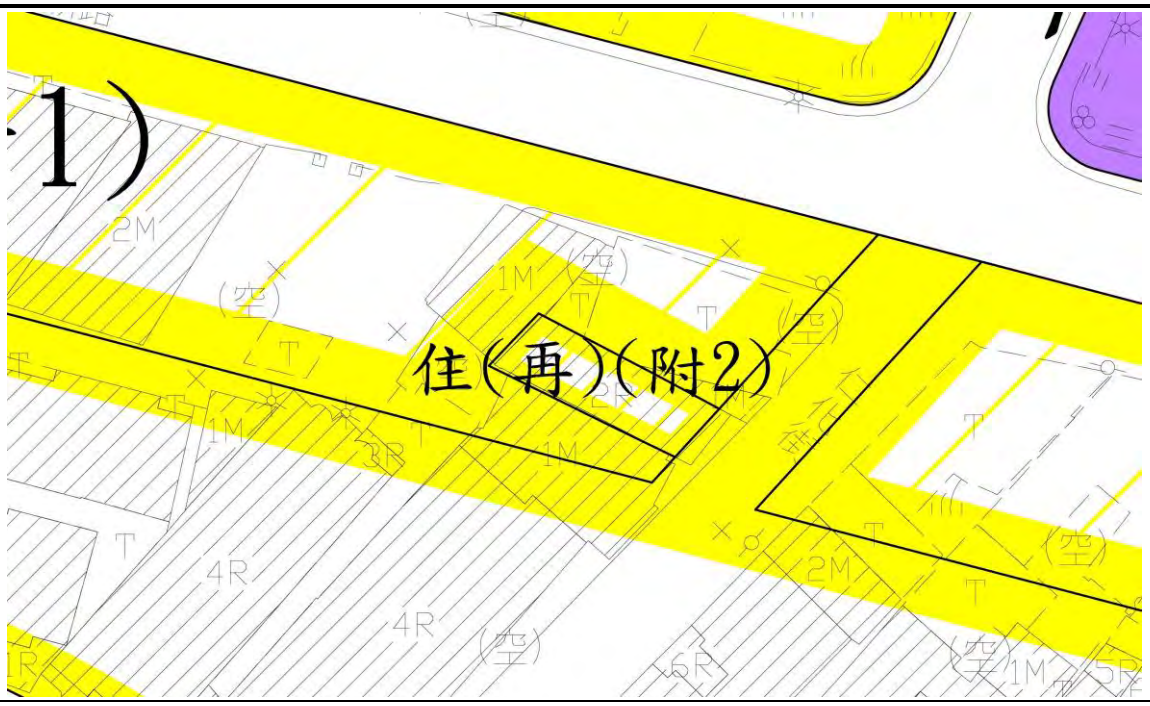
圖例：變更公園用地為廣場兼停車場用地(附帶條件1)　變更公園用地為住宅區(附帶條件1)

圖 5 變更板橋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 5 案變更內容示意圖



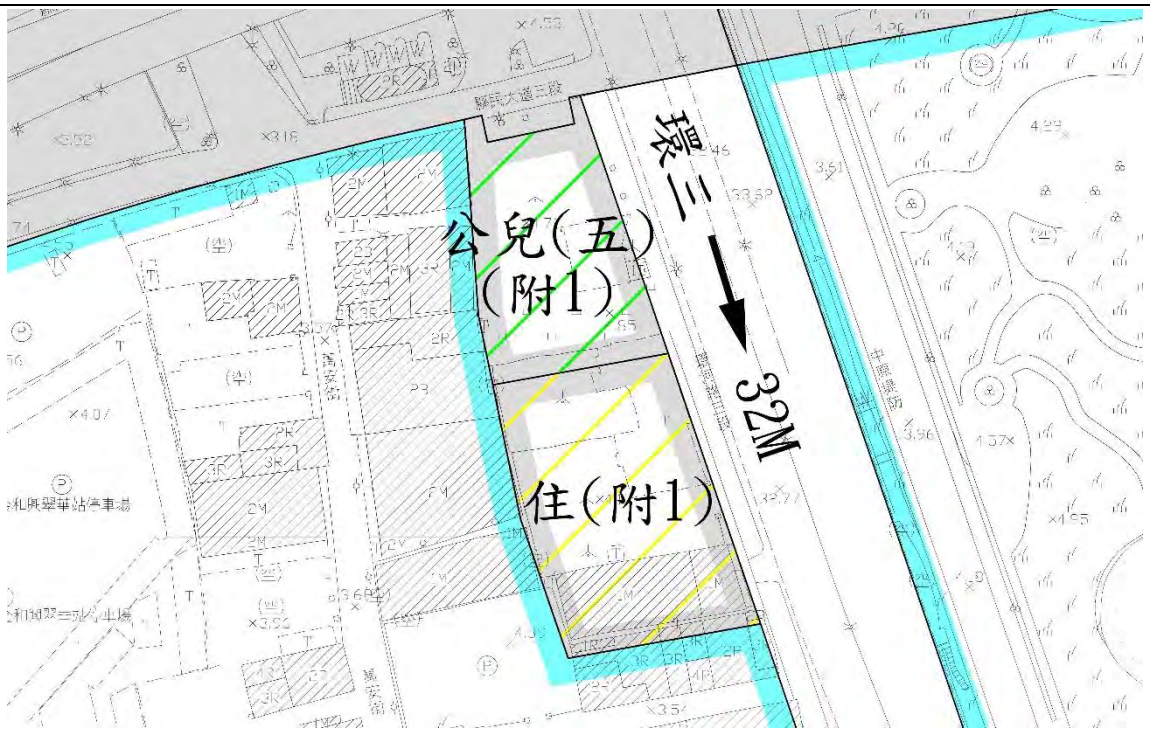
圖例：變更公園用地為住宅區(再發展區)(附帶條件2)

圖 6 變更板橋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 6 案變更內容示意圖



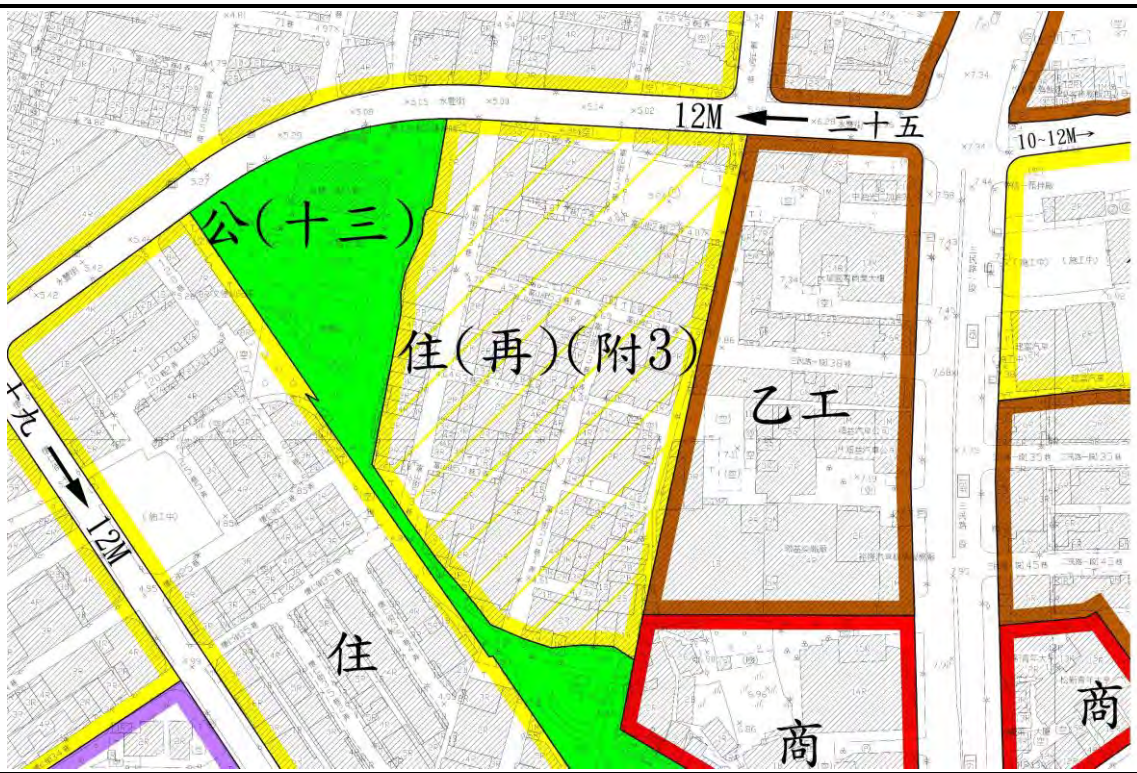
圖例：變更住宅區為住宅區(再發展區)(附帶條件2)

圖 7 變更板橋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 7 案變更內容示意圖



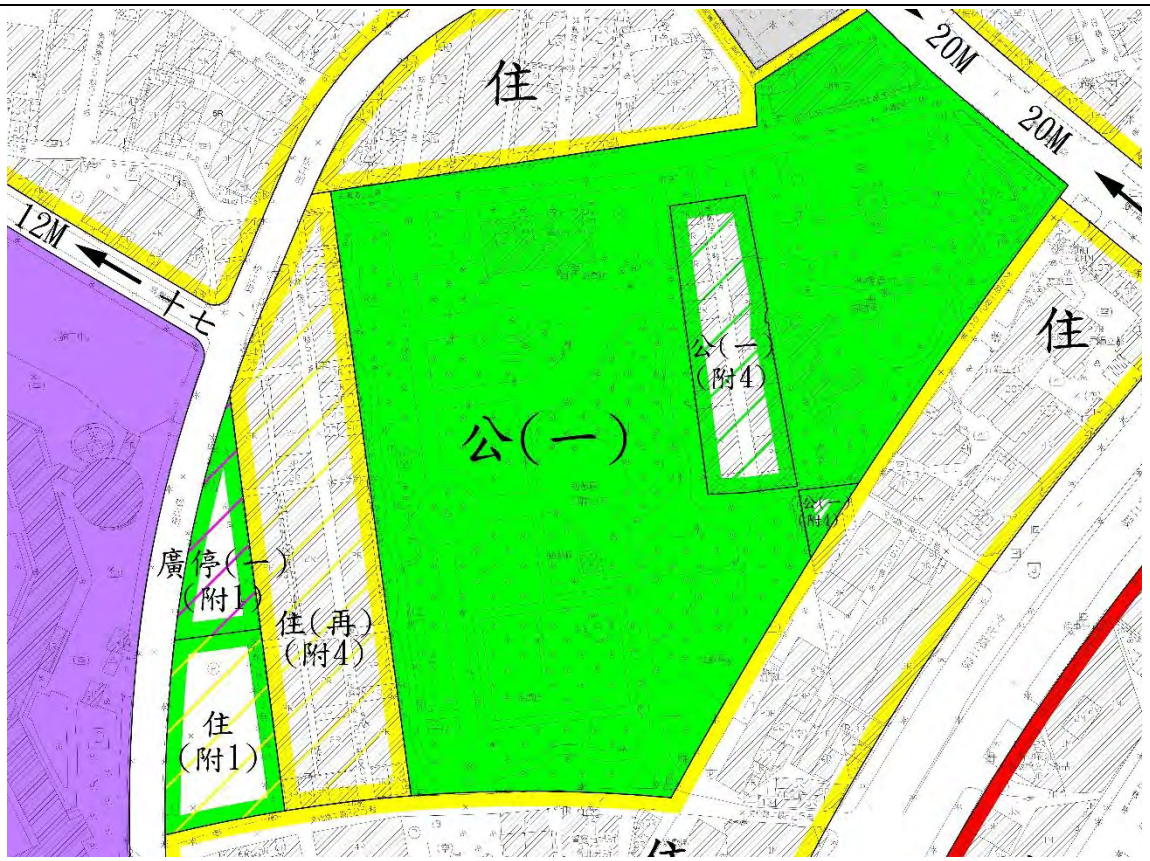
圖例：變更下水道用地供截流站使用為住宅區(附帶條件1)
變更下水道用地供截流站使用為公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件1)

圖 8 變更板橋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 8 案變更內容示意圖



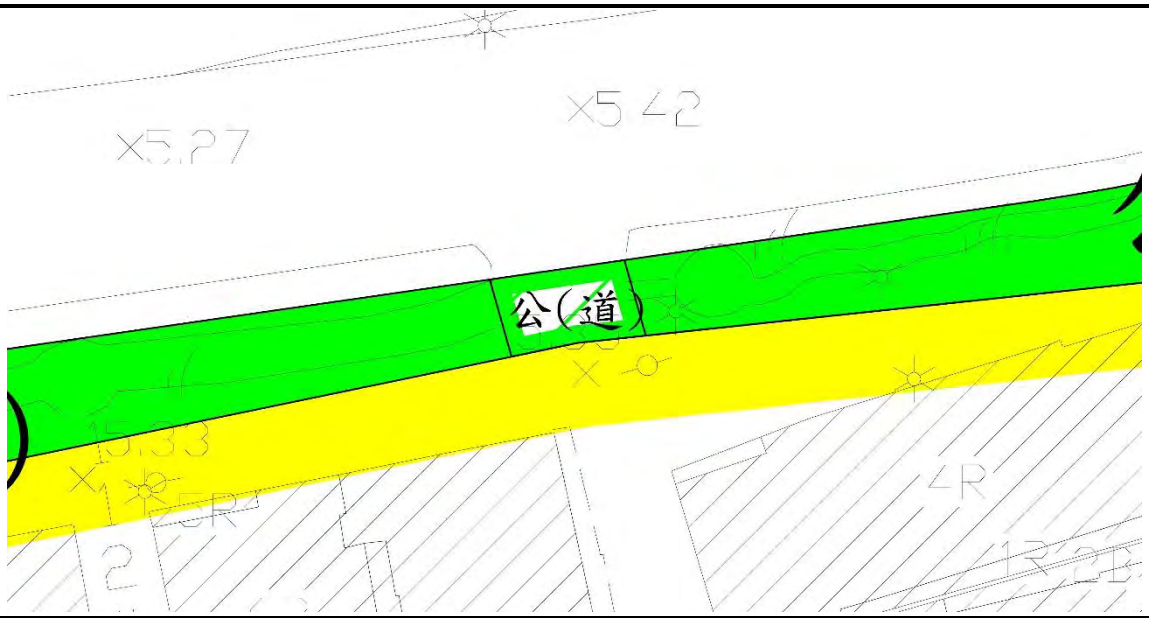
圖例：變更住宅區(附帶條件)為住宅區(再發展區)(附帶條件3)

圖 9 變更板橋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 9 案變更內容示意圖



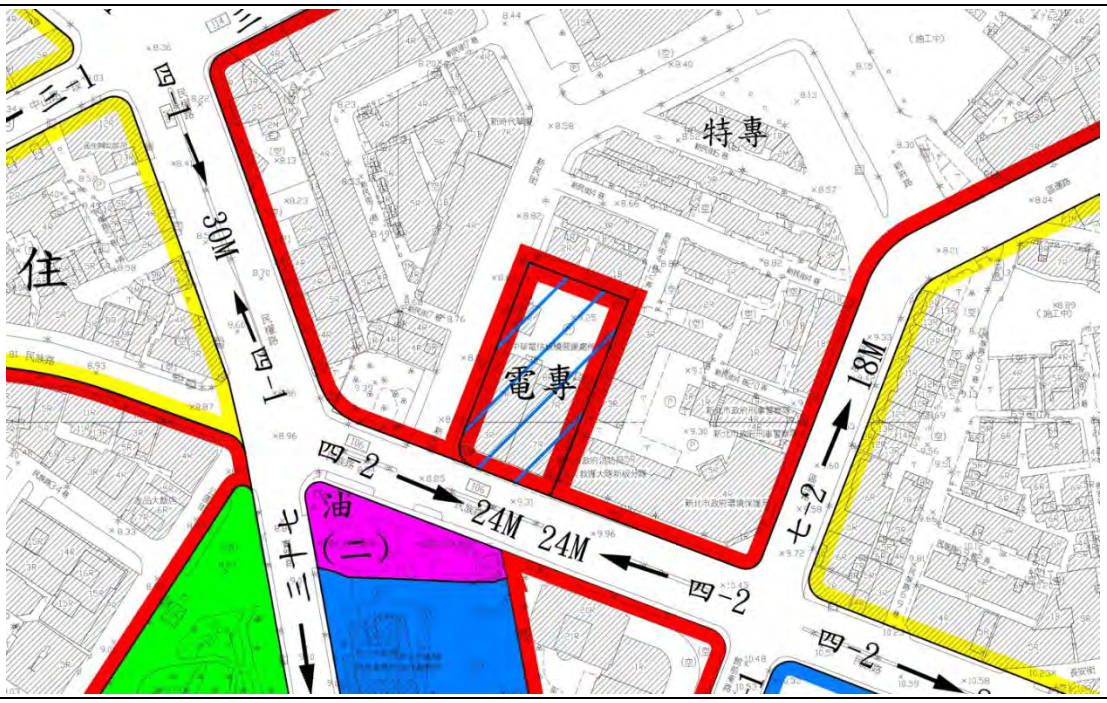
圖例：變更住宅區(附帶條件)為住宅區(再發展區)(附帶條件4)
變更公園用地為公園用地(附帶條件4)

圖 10 變更板橋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 10 案變更內容示意圖



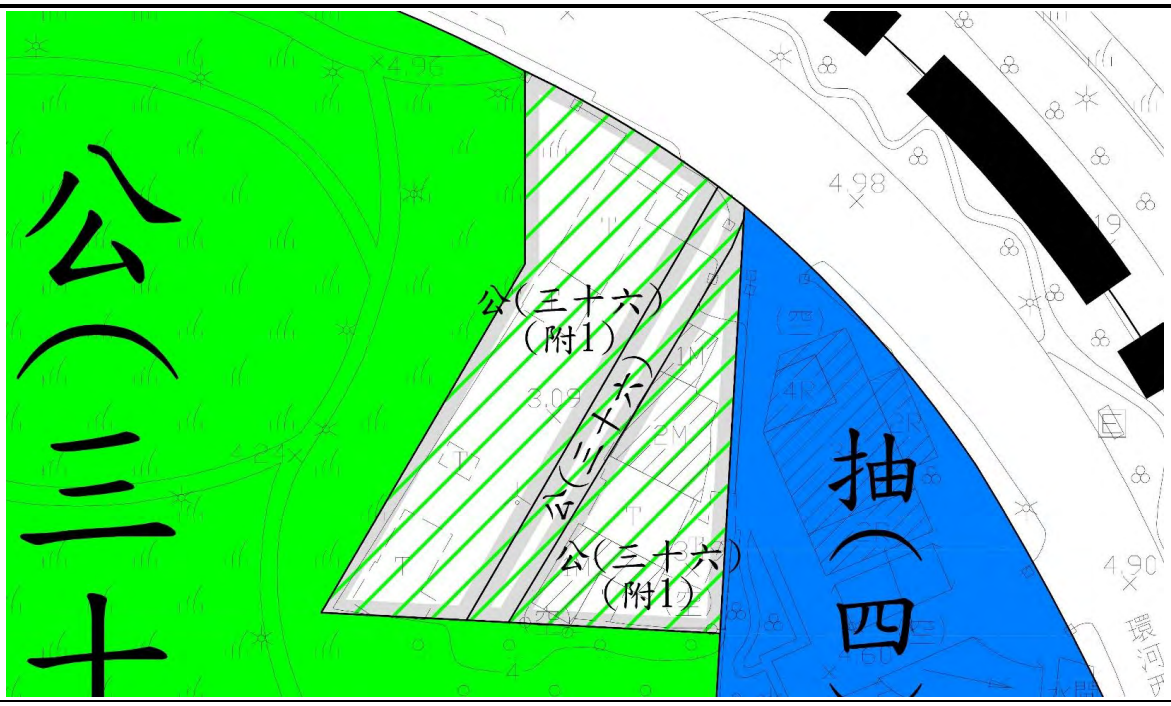
圖例：變更公園用地為公園用地兼供道路使用

圖 11 變更板橋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 11 案變更內容示意圖



圖例：電專 變更車站特定專用區為電信專用區

圖 12 變更板橋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 12 案變更內容示意圖



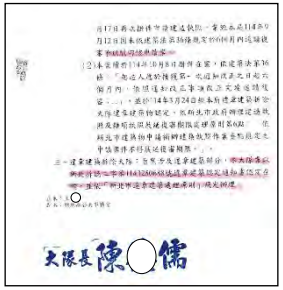
圖例：公 變更瓦斯站用地為公園用地

圖 13 變更板橋主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 13 案變更內容示意圖

表 2「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」主要計畫案再公開展覽公民及團體陳情意見綜理表

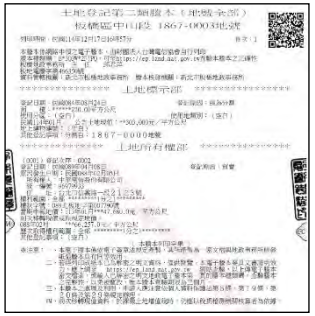
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
再人1	陳○新 一、土地標示:新北市板橋區江子翠段第三崁小段35-2地號 二、門牌:新北市板橋區長江路三段1巷37號之1	因土地坐落於（變3案綠二-1）位置與新北市板橋區江翠段第三崁小段 35 地號為同一家族所有，未來若參與都市更新或整體開發，則基地整合較為完整，故希望維持現狀，不參與變更計畫。 附圖一 		建議未便採納。 理由： 1. 查陳情土地屬板橋都市計畫區綠二-1用地,為本次「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，經本市五項公設處理原則檢討其權屬、現況與開闢情形及事業機關使用需求,並評估周邊都市計畫發展情形，符合本市公共設施用地分類及處理原則之類型E-2，同時併綠一-1、瓦三、機一等共四處標的納入公辦市地重劃範圍，並依據其標的樣態及周邊地區發展需求維持原公設性質，劃設為綠地用地（附），合先敘明。 2. 考量所陳土地皆位於公設標的中央，倘予剔除市地重劃範圍,將致標的之完整性不足,且影響其他土地所有權人之權益,降低後續重劃方案可行性。另有關陳情人欲整合南側住宅區土地辦理都市更新，已明確規劃有其他開發方式，為保障該公共設施保留地所有權人之權益，建議倘於本市都市計畫委員會審竣前完整區段土地所有權人出具不參與市地重劃土地同意書，則剔除本次公共設施專案通盤檢討所提公辦市地重劃範疇;倘仍未依程序申請,則維持本案所提方案,併綠一-1、瓦三、機一等共四處標的納入公辦市地重劃範圍。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人2	王○偉 環翠段32地號	環翠段32地號(住宅用地)有一宮廟違建(新北拆認二字地1143250688號違章建築認定在案),距其不足50M處（環翠段29地號),為國際學校文中九預定地。 環翠段 29 地號目前規劃中之文教用地，尚無明顯之出入口，該地號之基地境界線達640公尺，文中9學校用地(環翠段29地號)變更為文教區委託專業服務採購案已於2024/10決標（標案案號：1131015)。 待國際學校成立，其校址旁為傳統宮廟，其都市市容堪憂，自許欲超越台北市之首善之都的形象何存。	新申請設立宮廟建照者：其設置地點其主要出入口與各級公私立學校(含預定學校/文教用地）之最近臨近之基地境界線直線距離應在100公尺以上，維護都市計畫內之民眾生活品質及其受教權。	建議不予討論。 理由： 1. 查陳情土地環翠段 32 地號係屬綠一-1 用地東側住宅區，非屬本次「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，合先敘明。 2. 另陳情人所提之環翠段涉及違章建築部分，業經函詢新北市政府違章建築拆除大隊，本案涉及違章部分業依新北市政府 114 年 12 月 29 日新北拆任一字第	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

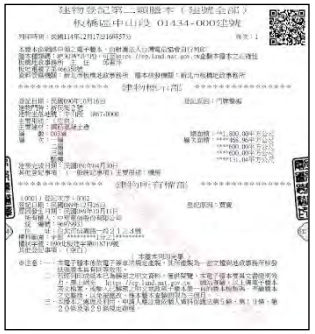
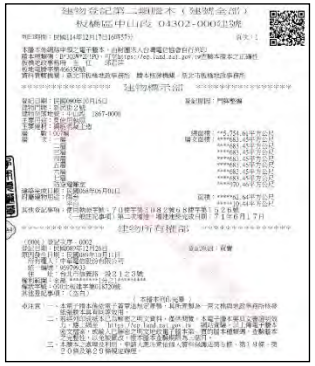
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		附圖一   附圖二 		1143250688 號違章建築認定在案，後續依北市違章建築處理原則辦理。 3. 有關宮廟設置相關意見，業經函詢新北市政府民政局，該寺廟（環安府）興建之情事，符合該寺廟章程規定並經信徒大會決議通過辦理，另為輔導宗教團體合法化之目標，使宗教團體能穩定發展，並鼓勵辦理公益慈善及社會教化等事務。爰此，倘該寺廟無違反土管建管等相關規定，基於宗教自治原則，並保障人民信仰宗教自由，本府民政局予以尊重。	

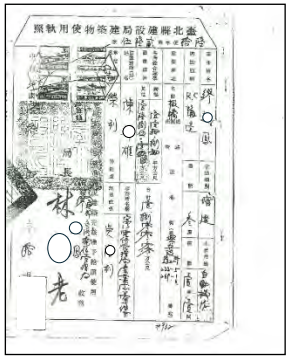
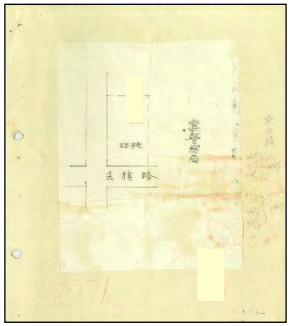
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		附圖三  			
再人3	汪○民、汪○義、汪○昌 板橋區江子翠段第四崁小段 60-11 地號	本人為本案土地所有權人，本人土地原已被劃定為公共設施用地，長期以來政府既未依法辦理徵收，亦未提供任何補償或合理使用機制，土地使用權益早已嚴重受限。如今僅因受贈單位表示「無使用需求」，政府即再度變更本人土地之使用分區，完全未考量土地所有權人多年來所承受之損失，已明顯侵害憲法保障之人民財產權。 本案表面上雖以市地重劃方式回配土地，然實際分配後之土地條件極為不利，回配比例過低，容積率嚴重受限，且臨路條件與開發限制嚴格，於實務上幾乎不具實際開發可能性。所謂「回配建地」僅屬形式補償，實質效果		建議未便採納。 理由： 1. 查陳情土地屬板橋都市計畫區瓦斯站用地，為本次「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，經本市五項公設處理原則檢討其權屬、現況與開闢情形及事業機關使用需求，並評估周邊都市計畫發展情形，符合本市公共設施用地分類及處理原則之類型 E-2，同時併綠一-1、綠二-1、機一等共四處標的納入公辦市地重劃範圍，並依據其周邊地區都	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		遠低於原有土地之正常經濟價值，已構成變相剝奪土地利益之結果。 此外，本人至今從未接獲任何關於本案市地重劃或都市計畫變更之政府正式通知，亦未曾被告知土地將被納入重劃範圍。主管機關未依法踐行通知程序，使本人喪失提前陳述意見及表達反對之機會，已明顯違反行政程序正義。 基於上述事實與理由，本人鄭重表達立場：本人不同意本案市地重劃之辦理方式，亦不同意本人土地納入本次都市計畫變更與市地重劃範圍，並要求本人所屬地號應退出本次變更計畫。請主管機關立即重新檢討本案對私人財產權之侵害問題，並依法辦理補償及完整溝通程序，以維護人民合法權益。		市機能劃設適當公設用地，變更為公園用地（附），合先敘明。 2. 有關主管機關及相關事業機關意見，依112年8月14日台灣中油股份有限公司油天然發字第11202026900號函，所陳用地已無建置瓦斯站之規劃，後續亦無徵收及開闢計畫，故本次依公共設施用地專案通盤檢討之處理原則及檢討類型納入評估。 3. 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未取得之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地。前開規定係以負擔50%為原則，惟經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方已放寬為55%，爰境內各區公共設施用地專案通盤檢討採公辦市地重劃之共同負擔比例皆訂以45%為通案性原則，且經內政部審議在案。 4. 另考量所陳土地皆位於公設標的中央，倘予剔除市地重劃範圍，將致標的之完整性不足，且影響其他土地所有權人之權益，降低後續重劃方案可行性。 5. 綜上所述，所陳瓦斯站用地業經事業主管機關表示無使用需求，經檢討其權屬、使用現況、周邊都市計畫紋理及發展情形等，符合本市公共設施用地專案通盤檢討處理類型E-2，後續仍維持公共設施性質，劃設為公園用地（附），併綠一-1、	

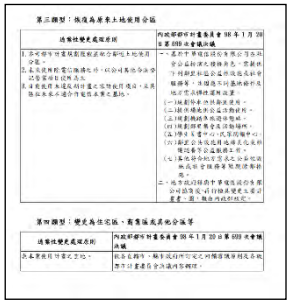
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
				綠二-1、機一等共四處標的納入公辦市地重劃範圍，共同負擔比例並以45%為原則。 6.本案係於內政部審議期間新增解編標的，於再公展時已依規通知土地所有權人知悉，並依陳情人於陳情意見表勾選出席都委會部分通知陳情人出席。	
再人4	中華電信股份有限公司板橋區中山段1867、1867-3地號	主旨：有關新北市政府114年12月2日公告公開展覽「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」及「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫案」，建請貴局將本公司現有板一機房（屬國家關鍵基礎設施）基地變更為電信專用區，俾利符合現況及未來使用需求，並維護國家安全及民眾通訊權益，請查照。 說明： 一、復貴局114年12月15日新北城審字第1142528992號函。 二、查旨揭細部計畫案（變12案）包含本公司所有板橋區中山段1867及1867-3地號土地，現為板一機房使用（新民街2號），建號為同段1434、4302及4342，領有前臺北縣政府建設局核發陸拾使字第貳陸伍號、陸拾捌使字第壹伍貳陸號及柒拾使字第參零捌貳號共3張使用執照(如附件一)，屬合法建物，首予敘明。 三、復查板一機房屬行政院國土安全辦公室列管之「國家關鍵基礎設施」，係新北市境最高位階重要機房，亦為長途網際網路中心，負責提供板橋地區電信服務（重要公務機關包括新北市政府、稅捐稽徵總處、警察局、板		建議酌予採納。 理由： 1.查陳情土地中山段1867、1867-3地號屬文小24用地，該標的係於前次內政部都市計畫委員會審議期間接獲人民陳情編號逕17案，納入細部計畫變更編號第12案辦理，後經114年8月22日新北市都市計畫委員會第176次會議審議，考量文小用地現已無開闢計畫，且地區五項公共設施不足及現況機關使用需求，決議變更為機關用地及綠地用地，合先敘明。 2.查附件內政部都市計畫委員會98年1月20日第699次會議為「變更暨擴大關山都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」之審議決議，該案係臺東縣政府為協助中華電信股份有限公司處理其管有土地以達民營化之政策目標所辦理，因變更土地使用分區不同、使用性質各異，其變更回饋方式及內容可區分為四種類型，所陳之第一類型為「配合地方電信服務需要，未來基地使用以維持現況為主，且不得為都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用者（金融保險業、一般批發業、一般零售業、商業大樓等），因使用性質及使用強度皆維持不變，故免予負擔回饋」。 3.另查板橋都市計畫前於98年7月31日已辦理電信事業土地專案通盤檢討，該案考量變更標的	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		橋戶政及地政事務所等），以及周邊地區鄰近機房線路之彙接局。 四、為持續穩定提供板橋地區資通訊及電信服務需求，並維護國家安全及民眾通訊權益，建請貴局依內政部都市計畫委員會 98 年 1 月 20 日第 699 次會議決議(如附件 2)，將該機房基地變更為第一類型：電信專用區（不作都市計畫法新北市施行細則第 34 條第一項第五款使用）且免回饋，建蔽率及容積率分別維持原機關用地之 50%及 250%。 附件一(謄本、使用執照)  		性質各異，研訂義務負擔原則，如涉及使用項目放寬或強度增加者，應義務負擔公共設施；如依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 至第 4 款使用者（電信本業使用），則無須負擔捐贈。惟該案係屬新北市改制前發布實施之案件，故現以「都市計畫法新北市施行細則」檢討辦理。 4. 考量陳情土地皆為中華電信所有，且後續將維持板一機房使用，爰建議參酌內政部都市計畫委員會 98 年 1 月 20 日第 699 次會議「變更暨擴大關山都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」及「變更板橋都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」變更原則，非屬都市計畫法新北市施行細則第 34 條第 1 項第 5 款之使用項目，維持電信本業相關之設施使用者，配合變更為電信專用區，免予負擔回饋。	

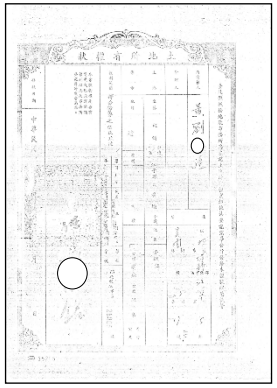
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		  			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		  			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		 			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		附件二(參考案例)  			
再人5	汪○宏、汪○賜 板橋區江子翠段第四崁小段60-9地號	本人為本案土地所有權人，本人土地原已被劃定為公共設施用地，長期以來政府既未依法辦理徵收，亦未提供任何補償或合理使用機制，土地使用權益早已嚴重受限。如今僅因受贈單位表示「無使用需求」，政府即再度變更本人土地之使用分區，完全未考量土地所有權人多年來所承受之損失，已明顯侵害憲法保障之人民財產權。 本案表面上雖以市地重劃方式回配土地，然實際分配後之土地條件極為不利，回配比例過低，容積率嚴重受限，且臨路條件與開發限制嚴格，於		併再人3。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		實務上幾乎不具實際開發可能性。所謂「回配建地」僅屬形式補償，實質效果遠低於原有土地之正常經濟價值，已構成變相剝奪土地利益之結果。 此外，本人至今從未接獲任何關於本案市地重劃或都市計畫變更之政府正式通知，亦未曾被告知土地將被納入重劃範圍。主管機關未依法踐行通知程序，使本人喪失提前陳述意見及表達反對之機會，已明顯違反行政程序正義。 基於上述事實與理由，本人鄭重表達立場：本人不同意本案市地重劃之辦理方式，亦不同意本人土地納入本次都市計畫變更與市地重劃範圍，並要求本人所屬地號應退出本次變更計畫。請主管機關立即重新檢討本案對私人財產權之侵害問題，並依法辦理補償及完整溝通程序，以維護人民合法權益。			
再人6	王○志 板橋區江子翠段第三崁小段159-4、105-9地號 新北市板橋區江子翠段大埔尾小段105地號	因 108 年已有陳情至今沒下文，吃案。城鄉局108.9.9新北城審字第1081697769號。 旁邊釣魚池大埔尾105地號要和仁化街右角落之土地合併一起計劃，第三崁小段159-9、159-4要一起合併到第三崁159-9這邊。 又108年陳情至今，吃案至今，一直沒回覆沒公文，請予回覆。		建議不予討論。 理由： 1. 查陳情土地江子翠段第三崁小段159-4地號、江子翠段大埔尾小段 105 地號屬板橋都市計畫區綠一-1用地，為本次「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，經本市五項公設處理原則檢討其權屬、現況與開闢情形及事業機關使用需求，並評估周邊都市計畫發展情形，符合本市公共設施用地分類及處理原則之類型E-1，同時併綠二-1、瓦三、機一等共四處標的納入公辦市地重劃範圍，並依據其標的樣態及周邊地區發展需求維持原公設性質，劃設為綠地用地（附）。另查陳情土地江子翠段第三崁小段 159-9 地號土地係位於綠一-1南側住宅區，非屬本次公共設施專案通盤檢討之範疇，合先敘明。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
				2. 陳情人前於 108 年 9 月 17 日陳情，本局於 108 年 10 月 15 日北城審字第 1081871876975 號函錄案，並經 108 年 11 月 7 日至 110 年 6 月 30 日共五次新北市都委會專案小組會議討論，惟陳情意見非屬都市計畫變更事宜，亦非本案處理範疇，故決議不予討論。 3. 另有關重劃後土地分配事宜，後續將依「市地重劃實施辦法」之原位次分配原則等相關規定辦理，實際情形仍以重劃工程辦理結果為準。	
再人 7	黃劉◯蓮 新北市板橋區江子翠段溪頭小段 131-6 地號	不好意思，麻煩你們了。 請問，有房子沒有土地，怎麼處理？ 當我領了錢 50 幾萬後，卻說徵收無效即是無效，我要把錢奉還，林◯池市長卻說不行，沒去領又說自願放棄存入國庫，事隔幾十年了。 請問我該怎麼辦，我只有建築權狀，土地權狀領錢時被收了，這張是當時影印的土地權狀，我是否有權奉還款項，拿回權狀。 附件(陳情人土地所有權狀) 		建議不予討論。 理由： 1. 有關陳情內容係屬徵收事宜，無涉都市計畫。 2. 查陳情土地江子翠段溪頭小段 131-6 地號屬公一用地範圍，為本次「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，經考量其原先規定之附帶條件過於嚴苛，致使開發困難，故本次變更本案之附帶條件，由地主自行依附帶條件辦理，合先敘明。 3. 依本府地政局新北地徵字第 1142667513 號函所示，陳情土地及其地上物業已完成法定徵收程序，非屬陳情所述徵收失效之情形，且土地地價補償費已領竣，另建物補償費因逾期未受領，業已存入新北市政府保管專戶待領中。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再人8	葉○常、葉○獻、葉○明 板橋區江子翠段第三崁小段21、24-1地號	不參加變更案。		併再人1。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人9	龔○玲 板橋區江子翠段第三崁小段16-15地號	不參加變更案，維持現狀。		併再人1。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人10	葉○吉、葉○中、葉○聰 板橋區江子翠段第三崁小段37-5地號	不參加變更案，維持現狀。		併再人1。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人11	郭○達 新北市板橋區江子翠段大埔尾小段97-3地號、新北市板橋區江子翠段大埔尾小段96地	因本人於本案（變3案）地號97-3旁有一筆相連土地。 板橋區江子翠段大埔尾小段地號98-29此地為裏地。 97-3土地上也有臨時建物在做使用，另本案（變三案）地號96為持份土地。	1. 地號97-3原地原分配如果沒有按照現在位置與地號98-29土地相連，98-29土地將會變成無用之地。 2. 地號97-3上有臨時建物在做使用，希望能以代金的方式繳納45%取得完整土地。	建議未便採納。 理由： 1. 查陳情土地為江子翠段大埔尾小段97-3及96地號，屬板橋都市計畫區綠一-1用地，為本次「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，經本市五項公設處理原則檢討其權屬、現況與開闢情形及事業機關使用需求，並評估周邊都市計畫發展情形，符合本市公共設施用地分類及處理原則之類型E-1，同時併綠二-1、機一、瓦三等共四處標的納	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	號		3. 地號 96 為持份土地在配地時與地號 97-3 配為一筆完整土地。	入公辦市地重劃範圍，並參酌鄰近分區及使用現況變更為住宅區（附）。另查陳情土地 98-29 地號屬綠一-1 南側之住宅區，非屬本次公共設施專案通盤檢討範疇，合先敘明。 2. 變 3 案現有方案之附帶條件為「重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則」，然其共同負擔之原則係參與本案公辦市地重劃之土地所有權人含公共設施用地及整體開發之財務負擔為公辦市地重劃之辦理原則，故不得僅以繳納代金方式折抵，故建議未便採納。 3. 另有關陳情人所提配地部分，後續俟本案都市計畫發布實施後，由本府地政局依「市地重劃實施辦法」之原位次分配原則等相關規定辦理。	
再人12	林○宇 公展編號 2-4 機（四）（文化路東側、新北市議會，文小二西側）	一、本次變更並未整體檢討周遭環境及公共設施需求 目前市議會和藝文中心採實體圍籬分隔（附圖 1~2），整體景觀環境沒有串聯融合，未來若 45%土地仍由市議會使用，可以預見可能還是又維持現況實體分隔，這樣的發展不具有前瞻性的規劃。 二、公辦市地重劃公益性不足 1. 請問為何不能將 45%土地規劃更多的多元開放空間供市民使用？ 2. 目前變更後 45%土地將作為市議會辦公室空間使用，另外原私有地將變更為商業區，對一般市民得好處只能有停車空間嗎？這個重劃案的公益性和必要性明顯過於薄弱。 三、附帶條件過於廉價粗糙，實無整體考量 1. 藝文中心目前無地下停車場，所有車輛全部停在一樓空地（附圖 4~6），另包括雙十廣場人行步道兩側路面停車場，全部都是地面型停車	一、請市府整體規劃市議會、藝文中心、雙十廣場人行步道等區域（附圖 3），檢討整區的停車、行人空間及景觀營造，朝建設議會文化園區的方向去規劃，這次的公共設施通盤檢討才能真正帶動這個區域的發展，而非僅透過附帶條件以增加停車位方式來辦理這個市地重劃案。 二、 1. 請將 45%土地還給市民公共開放使用，提供給藝文中心規劃或設置公園、	建議未便採納。 理由： 1. 查陳情標的屬機四用地，為本次「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，經本市五項公設處理原則、權屬、開闢情形及事業機關意見，並評估周邊都市計畫發展情形，符合公共設施用地分類及處理原則之類型 E-1、E-2，後續將辦理公辦市地重劃，並考量周邊地區都市機能劃設適當公設用地及可建築土地，變更為機關用地（附）及商業區（附）。 2. 查機四用地係於 58 年 8 月 4 日江子翠及十二埒地區鄉街計劃案劃設為機關用地，並以設置公共建築物為主要目的，現為新北市議會及藝文中心使用。經新北市議會於本案 109 年 2 月 27 日召開之機關協調會中表示，對於機四用地尚有使用需求，需求面積約為 0.45 公頃，故經納入本市公共設施用地專案通盤檢討處理原則，建議媒合新北市議會相關需求劃設為機關用地（附）及商	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		位（附圖 7~9），假日車輛不是在排隊進藝文中心，就是在雙十廣場人行道兩側道路上繞來繞去找車位，影響行人穿越雙十人行步道的危險，已經不符原本規劃綠園道供行人通行的宗旨，且目前這樣的土地利用效率實在太低了。 2. 未來這塊土地重建後，將會再帶來更多人口，公共設施及綠地使用的需求將會大增，請問有無考量將藝文中心重新改建、併同雙十廣場及未來 45%土地附帶條件增設停車位，全部改採地下化設置。 附圖 1  附圖 2 	球場、活動中心、…等讓市民提升生活品質的建設。 2. 若 45%土地未來做市議會辦公空間使用，而且只考慮增設停車空間。建議將市民真正需要的公共設施或開放空間納入規劃，懇請審議委員慎重考量此方案。 3. 請將 45%土地未來作為市議會辦公空間的規劃內容公開。（每屆議員人數皆約莫 60 餘人，變化不大，辦公廳舍若有不足，應優先考量使用市議會的室外網球場擴建） 三、 1. 建議未來 45%土地、藝文中心、雙十人行步道廣場整體規劃，興建地下停車場，可大幅改善目前周遭區域交通、停車及景觀問題，讓雙十人行步道及藝文中心地面空間供行人使用，可以達到新北市推動行人友善區的理念，且分回 45%土地則可規劃為居民其他需要的公共空間，如活動中心或球場。	業區（附），惟機關用地非屬市地重劃辦法第 21 條規定之十項公共設施負擔用地，故依前開法規第 23 條第 2 項之規定應取得全體土地所有權人之同意，本案並業依 112 年 9 月 4 日北議總字第 1120004214 號函中檢具實質開闢計畫，故實有其變更之合理性及符合機關使用需求。 3. 另提供停車位部分，據新北市交通局 115 年 5 月 7 日新北交規字第 1150809618 號函，本案周邊停車場供需已趨飽和，且現況為停車場使用，車位數約 250 席，爰本案新增附帶條件，未來基地開闢時除需滿足自身停車需求外，仍需額外提供 100 席以上之停車位供公眾使用，以提供商業區及機關用地開發衍伸需求並補足地區停車量能。另查本案基地周邊半徑 500 公尺範圍內已有公一（板橋石雕公園）、公三（八德公園）、公十（中山公園）及雙十人行廣場等開放空間供民眾使用，地區休憩機能尚屬充足。故就整體綜合論述，建議未便採納，後續維持原提會方案，納入公辦市地重劃範圍。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附圖 3  附圖 4  附圖 5  	2. 後續地面可設置景觀公園設施，雙十廣場人行步道區域建議朝向無車區域且供行人徒步方向規劃(例台中勤美草悟道)，提供市民真正可以散步的好去處，而非以停車位為主。 3. 懇請各位專家委員撥空至藝文中心廣場、雙十廣場人行步道區進行現地勘查，目前就只有滿滿停車位的既視感，尋找停車位的車輛製造的空污，讓市民無法長時間駐足休憩，建議利用這次市地重劃機會，讓此區域脫胎換骨，揮別醜陋市容，以發揮通盤檢討的成效。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附圖 6  附圖 7  附圖 8  附圖 9  			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再人13	黃○姒 江子翠段溪頭小段148-86地號	**異議書及書面陳情意見** 異議人持有板橋市江子翠段溪頭小段 0148-0086 地號全部，即板橋區文化路二段 225 巷 60 弄 29 號透天厝整棟全部。 一、當年購買時並不是公園預定地，如是公園預定地那當年發建照的台北縣政府顯然犯罪，公園怎可讓建商拿去蓋房子，台北市政府圖利建商，板橋地政事務所也不該發出建物權狀，由於我們信任政府的權狀與建照才敢買房子，市政府詐騙我們去購買，新北市政府該按目前市價賠償全部土地及房屋，以彌補我們無故變公園的損失。 二、當年徵收時台北縣政府違法未將補償金存入銀行，是非法行為才不得徵收，至今已無徵收必要，且徵收已超過15年時效消滅，新北市政府已經無權徵收我們土地作公園。少子化已無當年假設的那麼多人口，無須擴大公園。 三、公一15年前早做好公園，土地多餘到連警察局都設在此公園內，顯然無須徵用我們土地，應依土地徵收條例第 49 條取消徵收與公園預定地，直接恢復為住三，而不該違反憲法第15條任意要求強制徵收我們的土地，甚至此次公告無故要求我們給政府 42%土地或代金，板橋住宅區容積率是300%，無故計劃書降為258%，憑什麼?建蔽率50%已造成我們這些14坪屋主重建困難，老舊房屋政府不危老獎勵建蔽率與容積率，相反假借更新名義強搶人民土地，新北市城鄉局、內政部怎能通過這種戕害國人的都市計畫?都委會都沒替當事人想嗎?這些規定人民如何重建?很奇	一、建請撤銷或修正本案都市計畫及細部計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之規劃內容，避免對既有合法住宅造成重大權益侵害。 二、如仍認有公共設施需求，建請優先檢討既有公園用地之使用效率，避免在公益必要性不足情形下，新增對人民土地之使用限制。 三、建請至少恢復異議人土地原住宅區（住三）使用分區及法定容積率，不得再附加顯失比例之無償土地負擔或代金要求。 四、請都市計畫委員會將本陳情意見完整納入會議紀錄，並於審議結論中具體回應，以保障人民後續行政救濟之權利。	依修正後內容通過。 修正理由： 考量第3次專案小組初步建議意見補充再人31-再人35容積率計算疑慮、徵收程序疑義及課徵住宅區稅賦相關回應說明，爰調整修正再人13市府研析意見內容。 修正後內容： 1.有關陳情恢復土地為住宅區土地，建議未便採納。 公（一）用地於58年8月4日發布實施之「江子翠及十二埒鄉街計畫案」即劃設為鄰里公園用地，嗣後於86年8月12日發布實施之「變更板橋都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」考量合法房屋密集導致開闢困難，故以附帶條件方式辦理變更，規定變更範圍應以都市更新方式整體開發建築，其法定空地(至少應為基地面積之百分之四十)應緊鄰公園用地集中留設作為開放空間提供公眾使用；變更範圍內之土地應由公一內東西兩處密集合法房屋之地主共同分配。 2.有關陳情意見所提恢復為住宅區土地，容積不予回饋，建議未便採納。 本次專案通盤檢討係簡化及放寬108年9月2日「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」附帶條件規定，參酌公共設施解編通案原則，以應捐贈不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納。本案係以都市更新方式辦理整體開發，並完成東側公共設施用地開闢，參考溪南地區整體開發案件其費用負擔比例約2%~3%，惟	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		怪，是人民生存權、居住權比較重要，還是新北市政府藉此斂財比較重要?。 四、建物權狀主要用途是住家用，顯然買時就不是公園預定地，公園怎可拿來蓋成好幾排群聚社區?新北市政府沒有法源任意要求我們重蓋必須土地獻給政府,搬去別人土地重建,請問政府有土地與我們交換嗎?哪來的公告書直接要求我們去別人的土地合建成大樓?土地在哪?城鄉局違法亂紀侵害人權內政部、都委會都沒發現嗎? 五、如果政府硬要我們的土地也該依土地徵收條例第 30 條、31 條、32 條市價補償，我們無法接受新北市政府無故強搶民地，公園無須再擴充了，徵收是對人民巨大損害，如無必要應不該任意為之。 六、請將上述意見納入都委會參考審議，重新檢討。 **異議書** 異議人基本資料 異議人合法持有新北市板橋區江子翠段溪頭小段 0148-0086 地號全部土地及其上建物，地址為新北市板橋區文化路二段 225 巷 60 弄 29 號，建物為合法取得建物權狀之住宅使用。 異議主旨 異議人不服「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」主計畫與細部計畫書與圖，將上開土地列為公園用地並附加高比例土地負擔及容積調降之規定，該計畫顯已違反信賴保護原則、比例原則及憲法第 15 條保障人民財產權,請求撤銷或至少恢復原住宅區使用分區。		本案變更範圍內現況建物密集程度、面積規模等因素，後續工程費用偏高，故費用負擔以 3%估算，平均總負擔比例以 42%訂之。 本案範圍內建物密集程度，將原基準容積率 120%之規定依本案公共設施負擔比例調整為「容積率不得大於 258%{原容 300%×[100%－(負擔比例 42%－公一東側土地占該標的比例 28.16%)]}，惟倘再捐贈公共設施用地或捐獻代金，容積率得調高至 300%」。	

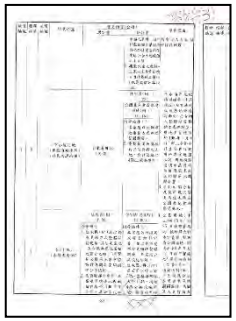
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		事實與理由 一、違反信賴保護原則，嚴重侵害人民既得財產權 異議人於合法購屋時，系基於政府依法核發之建築執照及建物權狀，且土地使用分區並非公園預定地，異議人對該土地得作住宅使用具有高度合理信賴。 本案都市計畫於多年後始變更為公園用地，且未提供等值補償或合理替代方案，已嚴重侵害人民基於政府行為所形成之正當信賴，違反行政法上之信賴保護原則。 二、無公園新增必要性，徵收(或限制)欠缺公益必要性 計畫範圍內之公一用地早於十余年前即已完成開闢，且目前公園用地面積顯已超過實際需求，甚至容納警察機關設置，足證現行公共設施已充足。 在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，已欠缺現實必要性，與土地徵收或使用限制所要求之「最後手段性」及「公益必要性」顯不相符。 三、計畫附加不合理土地負擔，違反比例原則 本次都市計畫要求具議人於重建時須無償提供約 42%土地或繳納代金，且同時調降住宅區容積率至 258%,相較原住宅區 300%之法定容積，屬重大不利變更。 此一負擔：未與實際受益相當已實質剝奪土地利用可能對小面積(約 14 坪)基地尤造成重建不可能顯已逾越合理負擔範圍，構成變相徵收，違反比例原則及平等原則。 四、違反憲法第 15 條財產權保障			

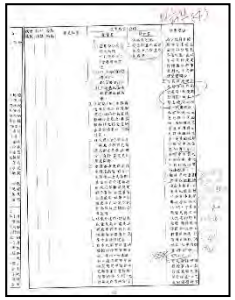
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		都市計畫雖屬行政裁量,但仍須受憲法拘束。 本案藉由都市計畫手段,長期限制土地使用、附加高額負擔，卻未依法給予市價補償，已構成實質剝奪財產權。 依司法院釋字及實務見解，對人民財產權造成重大、長期限制者，應給予合理補償，否則即屬違憲。 五、違反憲法第 15 條財產權保障 綜上，請求： 撤銷或修正本案都市計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之部分 至少恢復原住宅區(住三)使用分區及法定容積率 不得附加顯失比例之無償土地負擔或代金 本案意見請納入都市計畫委員會審議並詳予說明理由 **陳情意見表** 本案土地及其上建物為合法取得之住宅使用，異議人係基於政府依法核發之建築執照及建物權狀而形成正當且高度之信賴，購置及長期使用該不動產。惟本次都市計畫通盤檢討及細部計畫，擬將前揭土地劃設為公園用地，並附加高比例土地負擔及調降容積率，已對人民既有財產權造成重大不利影響。 查計畫範圍內公園用地早已完成開闢且使用情形充足，並無新增或擴大公園之急迫公益需求；在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，顯欠缺實質公益必要性，亦不符合土地使用限制或徵收應具備之最後手段性。 此外，本案細部計畫要求重建時須無償提供約42%土地或繳納代金,並將原住宅區法定容積率由			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		300%調降為258%，對小基地住宅而言，已實質造成重建困難甚至不可能，屬於顯失比例之特別犧牲，構成變相剝奪土地利用權利。 綜上，本案都市計畫變更已違反行政法上之信賴保護原則、比例原則及憲法第15條對人民財產權之保障，顯有重新檢討之必要。			
再人14	農業部農田水利署桃園管理處 板橋區信義段594-1等24筆地號 板橋區江子翠段第二崁小段230-30等8筆地號	主旨：有關貴局辦理「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」舉辦說明會案，請查照。 說明： 一、復貴局114年12月15日新北城審字第114528992號函。 二、旨案涉及本處轄管之作業基金之土地為： （一）變2案：新北市板橋區信義段594-1、594-2、594-3、594-4、594-5、594-6、594-7、594-8、594-9、594-10、594-11、594-12、594-13、594-14、594-15、594-16、594-17、594-18、594-19、594-20、594-21、594-22、594-23、595地號等24筆土地，面積共817平方公尺。 （二）新北市板橋區江子翠段第二崁小段230-30、230-31、230-32、230-33、230-34、230-35、230-36、230-37地號等8筆土地，面積共222平方公尺。 三、本處作業基金土地依農田水利法第23條第4項規定：不受土地徵收條例第43條第1項但書、平均地權條例第60條第1項及農村社區土地重劃條例第11條第2項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。		建議不予討論。 理由： 1.查陳情土地信義段594-1等24筆地號屬板橋都市計畫區公三十三用地，江子翠段第二崁小段230-30等8筆地號屬機四用地，同為本次「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，經本市五項公設處理原則檢討其權屬、現況與開闢情形及事業機關使用需求，並評估周邊都市計畫發展情形，符合本市公共設施用地分類及處理原則之類型E-1與E-2，公三十三用地併機十一、公二十六等共三處標的納入公辦市地重劃範圍，並依據其標的樣態及周邊地區發展需求維持原公設性質，劃設為公園用地（附）；機四用地則依主管機關使用需求納入公辦市地重劃，劃設為機關用地（附）及商業區（附），合先敘明。 2.有關農田水利會土地是否無償撥充或抵充規定之限制，後續重劃將依相關規定辦理，爰不予討論。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

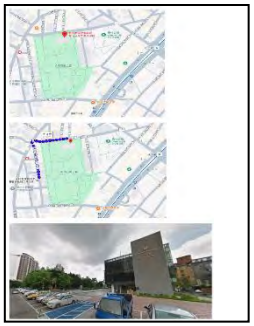
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		四、涉及本處轄管上述共32筆地號土地，現況已無農業灌溉排水需求，請貴局併同列入旨案都市計畫案，本處續以申請配回土地為原則，參與分配以免影響本處權益。			
再人15	曾○焜 公十三	主旨：茲刻正公展中第9案板橋公十三，原公園用地中有194筆依法撤銷徵收，還地於原所有權人，依法繳納地價稅已27年，非誤植的公共設施用地，已58年餘的危老住宅改建時，請準予照附件(1)住宅區300%容積率都市更新改建，該依法撤銷徵收地，非市地重劃抵費分配地，無回饋捐地條件與義務，敬請貴署及新北市政府從實認知，勿混淆，而掠奪人民財產之疑由。 說明： (一)板橋公十三昔日板橋鎮公所錯估預定地上民國56~60年間即建造密集兩側樓洋房，佔地約全預定地的三分之二，經昔日省政府核準依土地徵收條例之撤銷徵收法則，於民國八十七年間撤銷徵收還地給原所有人，台北縣政府即時回復課徵一般稅率地價稅也過了27年，該194筆土地區分為住宅用地，權益與一般住宅區無異，然卻如附件(2)表訂容積率只有174%之低階，非300%與附件(1)表訂住宅區300%相違，繳高稅率的地價稅卻用低容積率，敬請火速慎重研議更正、確認，依法撤銷徵收，原地歸還人民合法合憲，還原土地權值定義，此194筆土地亦非市地重劃規則之抵費分配地，毫無捐地回饋，換取300%容積率之條件與義務，敬請貴署責令新北市政府釐清，勿混淆，更正之。		建議未便採納。 理由： 1.公十三用地係於60年1月25日發布實施之「臺北縣板橋鎮變更都市計畫（擴大部分）」案即劃設為公園用地，嗣後於86年8月12日發布實施之「變更板橋都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」因現況合法房屋密集導致開闢困難，為顧及人民權益及減少政府負擔，故將合法房屋密集部分變更為住宅區（附），並規定後續應以都市更新之方式辦理整體開發。而後於「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」因開發整合困難，再行修正附帶條件。 2.考量其原先附帶條件過於嚴苛且計算複雜，致使開發困難，故本次變更經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，為保障民眾權益及周邊公共設施服務水準，參酌毗鄰分區變更為住宅區（再）（附），並變更本案之附帶條件，取消原先不得適用其他獎勵、樓高限制等條件，並將容積由基準容積率120%依本案公共設施負擔比例，調整計算方式為「住宅區（再）（附）建蔽率不得大於50%，容積率不得大於[原容積300%*(1-負擔比例42%)]=174%，捐贈42%公共設施用地，則容積率得調高為300%」，其中負擔比例係經檢視市地重劃案件各地區地價成本差異，以溪南地區整體開發案件其費用負擔比例約2%~3%，考量本案變更範圍內現況建物密集程度、	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		(二) 如附件(3)、(4)修正說明，由174%容積率捐地42%調高為300%容積率是愚民計算，美其名為調高。(原住宅區300%容積率先扣42%之捐地等於174%容積率。例：建地總面積先扣去42%之捐地餘地*300%之容積率，所得樓地板面積，與原先總建地面積*174%之容積率所得樓地板面積相同，豈有調高之涵義？)。 再次提示，公十三部分依法撤銷徵收還地於民，依法繳地價稅之住宅用地，非市地重劃範疇法規之抵費分配地，不該有捐地回饋遐想而強奪捐地之疑。 (三) 如附件(2)竟連6~8M巷道住宅區原200%下之容積率，為鼓勵都更，此次放寬為240%之容積率了，反觀，194筆撤銷徵收地，面臨永豐街12M道路側之地，才174%之容積率？諸都計委的法理概念標準有待慎重研議。 (四) 原194筆土地總面積17,768m^2限制開發的總樓地板面積為約42,700 m^2，住民都不願意改建，今日修正之容積率，住民更失望，更不願改建，供參考。 以上謹盼速予研議更正捐地回饋法則，不涉及194筆土地合理適用如表附件(1)住宅區300%容積率之權益。		面積規模等因素，後續工程費用偏高，故費用負擔以3%估算，平均總負擔比例以42%訂之。整體附帶條件已較原規定適度放寬，並兼顧地區發展需求及公共設施負擔之公平性，爰未便採納所陳建議。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附件(1)  附件(2)  附件(3) 			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附件(4) 			
再人16	曾○維公十三	侯市長： 一、小民曾於114年1月5日去函給您，請教有關公13公園預定地，經省府85年發還建地一事遲至今未能興建，就教於您，但貴府回函上推國土署。憲法明訂保障私人財產權益，無庸置疑，唯因某縣長86年以不合理之行政命令限制興建，致使民之權益蕩然無存! 二、當年朱○倫將三重光復路約1500坪土地變更為建地，嗣檢舉即刻變更回工業用地，也讓一位許副縣長蹲牢裡至少七年吧，首長非不可行事，尤其地方百姓權益之事，更不可推託置之不理，85年至今亦已屆三十年之久，三代作農，只為共同貸款贖回之建地，竟毫無保障，土地似由地方政府所贈與，令人憤慨。 三、城鄉局都更處要45%回饋金，不知其意為何，此事自幼至年邁，從未耳聞，還以此作為條件發給建蔽率，這在農業社會是從未耳聞之事，公務員從事為民服務，領取高額月薪之餘，還須回饋什麼？我們辛苦二三代得來之財產，七八百坪既成道路一毛未徵收，倖存		併再人15。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		之建地又要經地方首長不當限制，那我們就等死嗎？這是民主國家還是共產國家，未蒙其利還處處制肘，莫名其妙？ 四、您於新北至少有 12 年之歷煉，盼謹予回覆，即使國土署亦應積極回應，以維憲法權益，損失難討，淪為遊民。 有所為有所不為，不為即損害百姓權益！			
再人17	黃○姒 江子翠段溪頭小段148-86 地號	本人為新北市板橋區合法土地及建物所有權人，謹反映地方政府於都市計畫中，長期將人民土地劃設為公共設施用地，卻未依法徵收或補償，持續限制土地使用，已對人民憲法第 15 條保障之財產權造成重大且長期侵害。 本人土地原屬合法住宅使用分區，建物依法取得建築執照及所有權狀。惟地方政府於都市計畫變更後，將既有住宅用地劃設為公園用地，多年來既無徵收期程、亦無財源規劃，卻以計畫名義凍結使用與重建，形同以行政手段規避徵收補償義務。 本案周邊既有公園設施早已充足，新增劃設顯無急迫公共必要性，卻仍對地主附加高比例土地負擔與容積調降，實質上已造成土地無法合理利用。此類情形並非個案，而是公共設施保留地制度長期未解之結構性問題。　懇請總統府協助轉請行政院及內政部關注並檢討此一制度缺失，督促地方政府於推動公共設施政策時，確實兼顧人民財產權保障，以維護憲政原則與人民對政府之信賴。		併再人 13。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附件一(江子翠警察局)  附件二(位置圖)  附件三(使用分區) 			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					
再人18	黃○姒 江子翠段溪頭小段148-86地號	本人為新北市板橋區合法土地及建物所有權人，謹就內政部及新北市政府辦理之「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」一案，反映地方政府執行都市計畫公共設施用地制度，已出現長期未徵收卻持續限制人民土地使用之結構性問題，懇請行政院督導相關部會檢討改善。 本人土地原屬合法住宅使用分區，建物亦依法取得建築執照及所有權狀，長期作住宅使用。惟地方政府於都市計畫變更中，將既有住宅用地劃設為公園用地後，並未依法辦理徵收、亦無具體開闢期程或財源規劃，卻持續以都市計畫名義限制土地使用與重建，已形成所謂「公共設施保留地長期未徵收」之情形。 尤有甚者，本案計畫範圍內既有公園用地早已完成開闢，公共設施供給明顯充足，卻仍持續擴大公園用地範圍，並對地主附加高比例無償土地負擔及容積率調降規定，導致小面積基地實務上已無法重建。此類作法，實質上係以都市計畫手段取代徵收補償，已造成人民財產權長期凍結，卻無任何補救機制。		併再人13。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		公共設施用地制度原係為公共利益服務，惟若地方政府明知無徵收能力，仍長期維持劃設狀態，將徵收成本轉嫁由人民自行承擔，恐已偏離制度原意，並衍生普遍性民怨。此一問題非單一個案，而係涉及地方財政、都市計畫與公共設施用地制度之結構性缺失。 爰此，懇請行政院本於中央政策督導權責，責成內政部及相關機關，全面檢討公共設施用地長期未徵收之處理機制，並就地方政府以計畫限制土地使用卻未履行補償義務之情形，提出具體改善作為，以避免人民憲法保障之財產權持續遭受不當侵害。 敬請查照並協助轉請主管機關說明。			
再人19	王○豪 本次公開展覽變3案綠（二-1）(長江路二段北側)(細計公設) （細計公設）江翠北側地區與原板橋都市計畫邊界	1.考量江翠北側地區重劃完成持續開發中，人口陸續進駐其交通量日益增加，為求交通順暢避免壅塞，宜增加通往市區聯絡道路。 2.當初江翠北側地區都市計畫受限於重劃開發及計畫範圍，以致於無法與南側綠地、住宅區部分劃設連通長江路、文化路之計畫道路。本次變更案將綠地用地變更為綠地用地兼供道路使用（附1），其目的便是希望藉由本次公辦重劃後能將華江五路與長江路、文化路連通，改善江翠北側重劃地區的交通。但本次檢討對於現有住宅區部分卻無所規範，僅維持現有之4米人行步道，此舉後續恐因住宅基地沿著人行步道建築，無退縮留設空地供道路使用，而無法達到重劃區華江五路與舊市區長江路、文化路道路連通，紓解交通之目的。因此，建議本地區應同土地使用分區管制要點第16點第1至3項針對「變更板橋都市計畫（部分行水區為都市發展用地）暨擴大板橋都市計畫（江翠地區）	1.建議於土地使用分區管制要點第16點建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度部分，增列1項位置如附圖，其退縮距離請規劃單位配合華江五路、綠地用地兼供道路使用、人行步道與長江路連接路型予以規定。 2.本處重劃分回土地最小面積200米平方公尺建議調降，回歸為一般最小建築基地規模為本次公辦重劃分回土地最小面	建議未便採納。 理由： 1.查陳情土地位於綠二-1南側住宅區及4公尺人行步道，非屬本次「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，合先敘明。 2.陳情人前於本案108年9月10日起公開展覽30日期間針對綠二-1用地提送陳情意見，經108年11月7日至110年9月24日共六次新北市都委會專案小組會議討論，並於110年11月19日新北市都委會第135次會議考量江翠北側地區與原板橋都市計畫之道路銜接，決議依北側計畫道路寬度變更部分綠二-1用地為綠地用地兼供道路使用。 3.考量綠二-1南側住宅區及帶狀公共設施非屬本次專案通檢之範疇，且道路連通議題涉及整體交通系統，建議納入下次通盤檢討予以全盤考量。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		主要計畫」與原板橋都市計畫邊界有道路銜接部分，規定「建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。」以有效地運用建築開發與原都市計畫連結共創江翠地區未來的繁榮。 3. 本次公開展覽說明會說明本公辦重劃分回土地最小面積，預計以 200 米平方公尺（約 60 坪）為準。考量本次綠地用地〔綠（二-1）〕為細小且狹長之三角形，依計畫書所載其面積約為 0.46 公頃，其中私有土地約佔 84.78%，此處地主眾多但受限於綠（二-1）的形狀，可參與重劃之面積相對少，故建議回歸為一般最小建築基地規模為本次公辦重劃分回土地最小面積，以便此處參與重劃面積小的地主可以自行與其他地主整合共同申請分回可建築土地，而非因分回土地最小面積過大無法整合，僅能被迫領取現金。	積，以便此處受限於綠（二-1）的形狀，參與重劃面積小的地主可以自行與其他地主整合，共同申請分回土地建築。	4. 另所陳有關本次公辦市地重劃分回土地最小面積之建議，業經函詢本府地政局，依 115 年 1 月 14 日新北地劃字第 1150044275 號函所示，查本案所陳變三案綠（二-1）土地係為共同負擔之公共設施用地，於土地分配時當依市地重劃實施辦法規定，視土地分配情形調整；另有關最小配地面積一節，本府地政局將依都市計畫所訂定各街廓最小開發規模並視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之，但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。	
再人 20	葉黃○鶯 板橋區江子翠段第三坎小段 37-5 地號	維持現狀，不參與變更。		併再人 1。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人 21	林○娥 一、土地標示：板橋區江子翠段溪頭	**異議書** 異議人基本資料 異議人合法持有新北市板橋區江子翠段溪頭小段 01480070 地號全部土地及其上建物，地址為新北市板橋區文化路二段 225 巷 60 弄 14 號，建物為合法取得建物權狀之住宅使用。	一、建請撤銷或修正本案都市計畫及細部計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之規劃內容，避免對既有合法住宅造成重大權益侵害。	併再人 13。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	小段 148-70 地號 二、門牌：板橋區文化路二段 225 巷 60 弄 14 號	異議主旨 異議人不服「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」主計畫與細部計畫書與圖，將上開土地列為公園用地並附加高比例土地負擔及容積調降之規定，該計畫顯已違反信賴保護原則、比例原則及憲法第 15 條保障人民財產權，請求撤銷或至少恢復原住宅區使用分區。 事實與理由 一、違反信賴保護原則，嚴重侵害人民既得財產權 異議人於合法購屋時，系基於政府依法核發之建築執照及建物權狀，且土地使用分區並非公園預定地，異議人對該土地得作住宅使用具有高度合理信賴。 本案都市計畫於多年後始變更為公園用地，且未提供等值補償或合理替代方案，已嚴重侵害人民基於政府行為所形成之正當信賴，違反行政法上之信賴保護原則。 二、無公園新增必要性，徵收(或限制)欠缺公益必要性 計畫範圍內之公一用地早於十余年前即已完成開闢，且目前公園用地面積顯已超過實際需求，甚至容納警察機關設置，足證現行公共設施已充足。 在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，已欠缺現實必要性，與土地徵收或使用限制所要求之「最後手段性」及「公益必要性」顯不相符。 三、計畫附加不合理土地負擔，違反比例原則	二、如仍認有公共設施需求，建請優先檢討既有公園用地之使用效率，避免在公益必要性不足情形下，新增對人民土地之使用限制。 三、建請至少恢復異議人土地原住宅區（住三）使用分區及法定容積率，不得再附加顯失比例之無償土地負擔或代金要求。 四、請都市計畫委員會將本陳情意見完整納入會議紀錄，並於審議結論中具體回應，以保障人民後續行政救濟之權利。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		本次都市計畫要求具議人於重建時須無償提供約 42%土地或繳納代金，且同時調降住宅區容積率至 258%，相較原住宅區 300%之法定容積，屬重大不利變更。 此一負擔：未與實際受益相當已實質剝奪土地利用可能對小面積(約 14 坪)基地尤造成重建不可能顯已逾越合理負擔範圍，構成變相徵收，違反比例原則及平等原則。 四、違反憲法第 15 條財產權保障 都市計畫雖屬行政裁量，但仍須受憲法拘束。本案藉由都市計畫手段，長期限制土地使用、附加高額負擔，卻未依法給予市價補償，已構成實質剝奪財產權。 依司法院釋字及實務見解，對人民財產權造成重大、長期限制者，應給予合理補償，否則即屬違憲。 五、違反憲法第 15 條財產權保障 綜上，請求： 撤銷或修正本案都市計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之部分 至少恢復原住宅區(住三)使用分區及法定容積率 不得附加顯失比例之無償土地負擔或代金 本案意見請納入都市計畫委員會審議並詳予說明理由 **陳情意見表** 本案土地及其上建物為合法取得之住宅使用，異議人係基於政府依法核發之建築執照及建物權狀而形成正當且高度之信賴，購置及長期使用該不動產。惟本次都市計畫通盤檢討及細部計畫，擬將前揭土地劃設為公園用地，並附加高比例土地			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		負擔及調降容積率，已對人民既有財產權造成重大不利影響。 查計畫範圍內公園用地早已完成開闢且使用情形充足，並無新增或擴大公園之急迫公益需求；在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，顯欠缺實質公益必要性，亦不符合土地使用限制或徵收應具備之最後手段性。 此外，本案細部計畫要求重建時須無償提供約42%土地或繳納代金，並將原住宅區法定容積率由300%調降為258%，對小基地住宅而言，已實質造成重建困難甚至不可能，屬於顯失比例之特別犧牲，構成變相剝奪土地利用權利。 綜上，本案都市計畫變更已違反行政法上之信賴保護原則、比例原則及憲法第15條對人民財產權之保障，顯有重新檢討之必要。			
再人22	張○月 一、土地標示：板橋區江子翠段溪頭小段148-72地號 二、門牌：板橋區文化路二段225巷60弄10號	**異議書** 異議人基本資料 異議人合法持有新北市板橋區江子翠段溪頭小段148-72地號全部土地及其上建物，地址為新北市板橋區文化路二段225巷60弄10號，建物為合法取得建物權狀之住宅使用。 異議主旨 異議人不服「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」主計畫與細部計畫書與圖，將上開土地列為公園用地並附加高比例土地負擔及容積調降之規定，該計畫顯已違反信賴保護原則、比例原則及憲法第15條保障人民財產權，請求撤銷或至少恢復原住宅區使用分區。 事實與理由	一、建請撤銷或修正本案都市計畫及細部計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之規劃內容，避免對既有合法住宅造成重大權益侵害。 二、如仍認有公共設施需求，建請優先檢討既有公園用地之使用效率，避免在公益必要性不足情形下，新增對人民土地之使用限制。 三、建請至少恢復異議人土地原住宅區（住三）使用分區及法定容積率，不得再附加顯失比	併再人13。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		一、 違反信賴保護原則，嚴重侵害人民既得財產權 異議人於合法購屋時，系基於政府依法核發之建築執照及建物權狀，且土地使用分區並非公園預定地，異議人對該土地得作住宅使用具有高度合理信賴。 本案都市計畫於多年後始變更為公園用地，且未提供等值補償或合理替代方案，已嚴重侵害人民基於政府行為所形成之正當信賴，違反行政法上之信賴保護原則。 二、 無公園新增必要性，徵收(或限制)欠缺公益必要性 計畫範圍內之公一用地早於十余年前即已完成開闢，且目前公園用地面積顯已超過實際需求，甚至容納警察機關設置，足證現行公共設施已充足。 在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，已欠缺現實必要性，與土地徵收或使用限制所要求之「最後手段性」及「公益必要性」顯不相符。 三、 計畫附加不合理土地負擔，違反比例原則 本次都市計畫要求具議人於重建時須無償提供約 42%土地或繳納代金，且同時調降住宅區容積率至 258%，相較原住宅區 300%之法定容積，屬重大不利變更。 此一負擔：未與實際受益相當已實質剝奪土地利用可能對小面積(約 14 坪)基地尤造成重建不可能顯已逾越合理負擔範圍，構成變相徵收，違反比例原則及平等原則。 四、 違反憲法第 15 條財產權保障	例之無償土地負擔或代金要求。 四、請都市計畫委員會將本陳情意見完整納入會議紀錄，並於審議結論中具體回應，以保障人民後續行政救濟之權利。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		都市計畫雖屬行政裁量，但仍須受憲法拘束。本案藉由都市計畫手段，長期限制土地使用、附加高額負擔，卻未依法給予市價補償，已構成實質剝奪財產權。 依司法院釋字及實務見解，對人民財產權造成重大、長期限制者，應給予合理補償，否則即屬違憲。 五、 違反憲法第 15 條財產權保障 綜上，請求： 撤銷或修正本案都市計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之部分 至少恢復原住宅區(住三)使用分區及法定容積率 不得附加顯失比例之無償土地負擔或代金 本案意見請納入都市計畫委員會審議並詳予說明理由 **陳情意見表** 本案土地及其上建物為合法取得之住宅使用，異議人係基於政府依法核發之建築執照及建物權狀而形成正當且高度之信賴，購置及長期使用該不動產。惟本次都市計畫通盤檢討及細部計畫，擬將前揭土地劃設為公園用地，並附加高比例土地負擔及調降容積率，已對人民既有財產權造成重大不利影響。 查計畫範圍內公園用地早已完成開闢且使用情形充足，並無新增或擴大公園之急迫公益需求；在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，顯欠缺實質公益必要性，亦不符合土地使用限制或徵收應具備之最後手段性。 此外，本案細部計畫要求重建時須無償提供約42%土地或繳納代金，並將原住宅區法定容積率由			

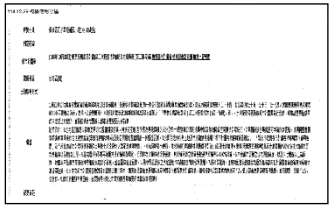
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		300%調降為 258%，對小基地住宅而言，已實質造成重建困難甚至不可能，屬於顯失比例之特別犧牲，構成變相剝奪土地利用權利。 綜上，本案都市計畫變更已違反行政法上之信賴保護原則、比例原則及憲法第 15 條對人民財產權之保障，顯有重新檢討之必要。 **115 年 3 月 30 日市都委會第 1 次專案小組會議補充意見** 「如果公園真的缺乏且重要，就不應該把原本的公園用地變更為建案(住宅區)」這點，直接點出了政府在都市計畫邏輯上的重大瑕疵。 核心聚焦於「政府濫用都市計畫手段打壓住戶、邏輯自相矛盾、違背市場與比例原則」。 4 個強而有力的反駁論點作為異議書的訴求： 一、 邏輯自相矛盾：以「公共設施不足」為由限制人民，卻又將公園用地變更為建案(住宅區)，顯屬藉口。 強烈反駁:計畫書中聲稱板橋區五項開放性公共設施嚴重不足近 50 公頃，並以此作為必須檢討公設用地的理由[1]。然而，政府若真認為公園綠地有極高的「迫切需要」，為何在本次計畫中，又將「公十三」「公一」等公園用地變更為「住宅區(再)(附)，允許以都市更新方式蓋住宅大樓[2-4]? 訴求結論:這是一個徹底的自相矛盾。政府一方面宣稱公園極度缺乏，另一方面卻又允許建商或地主在公園用地上進行建案開發。這足以證明「公園不足」僅是帳面上的數據藉口，政府的真實目的根本不是為了增加公園，而是以都市計畫為手段，強迫該區域進			

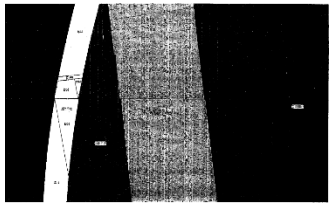
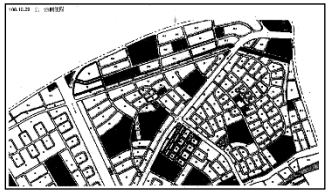
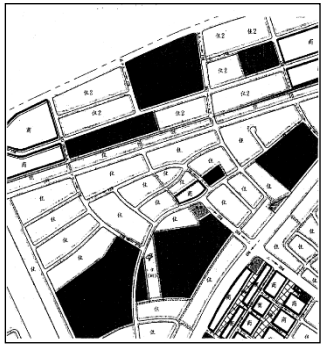
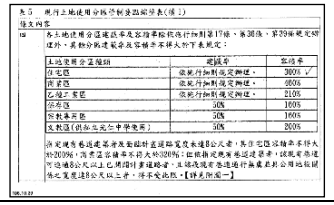
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		行都市更新，嚴重違背了劃設公共設施的初衷。 二、 無視少子化現狀且現有公園遭「違規占用」，擴大公園欠缺「公益必要性」。 強烈反駁：隨著少子化與人口成長趨緩，法定計畫人口的高推估已不符現實，擴大公園用地的實質需求正在下降[5]。更荒謬的是，以「公一」用地為例，現況除了作為農村公園、石雕公園外，還有面積被挪用作「海山分局江翠派出所」及「里民停車場」使用[6]。 訴求結論:如果公園綠地真的如此重要且匱乏，政府理應優先將「佔用公園的政府機關與停車場」遷出並恢復為綠地，而不是反過來向合法居住在當地的弱勢住戶開刀。政府未優先活化現有公有地，卻選擇剝奪人民的居住地，其「最後手段性」與「公益必要性」完全無法成立[5]。 三、 違背市場原則與比例原則:附加 42%不合理負擔與天價代金，實為「變相徵收」與「經濟迫遷」。 強烈反駁：本次計畫要求住戶於重建時須無償提供高達約 42%土地，或繳納由三家估價師以「最高價」計算的代金，同時更將住宅區容積率從300%惡意調降至 258%[4,5,7]。政府聲稱這是為了「財務平衡」，但卻完全無視這已經徹底摧毀了小面積(如 14 坪)基地的重建可能[5]。 訴求結論:這完全不符合市場原則。政府刻意設立極高的財務門檻與嚴苛的容積懲罰，名義上是「讓地主自行開發」，實質上是利			

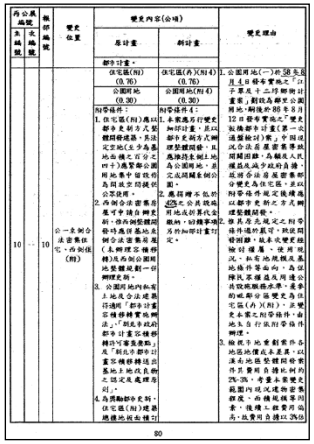
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		用不對等的行政權力打壓住戶權益。這種未給予市價補償便實質剝奪土地利用價值的行為，已經逾越人民合理負擔的底線，構成實質違憲的「變相徵收」[5,8]。 四、 霸王條款脅迫:隱藏「三年未都更即強制徵收」之威脅，剝奪人民原地安居的權利。 強烈反駁:計畫書的附帶條件中明文威脅住戶:若發布實施起三年內未能申請都市更新事業計畫報核，除了容積獎勵減低外，「必要時得由新北市政府辦理都市更新或依法辦理徵收」[4,9]。 訴求結論:居住者擁有在合法房屋內安居的權利。政府設定三年限期的「強制公辦都更與徵收」條款，等於是拿著刀架在住戶脖子上逼迫就範。這證明了政府的整體規劃是在恐嚇住戶，圖謀以低成本強行取得土地進行更新。異議人堅決反對此種威權式的脅迫條款，要求立即刪除該項「得依法辦理徵收」之規定，保障住戶的居住選擇權與財產權。 給您的建議： 您指出的「政府自己說缺公園，卻又拿公園地去蓋房子(都更)」,直接挑戰新北市政府這份計畫書在「公益性」上的根本立足點。			
再人23	黃○姒 板橋區江子翠段溪頭小段148-86地號	一、事實經過 土地標示：新北市板橋區江子翠段溪頭小段0148-0086地號（全部） 建物地址:新北市板橋區文化路二段225巷60弄29號 建物性質：合法取得建物權狀之住宅使用 陳情人就內政部及新北市政府於「變更板橋都市計畫（公共設施用地專業通盤檢討）」中，將既有		併再人13。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		合法住宅用地劃設為公園用地，並長期未依法徵收、卻持續以都市計畫手段限制土地使用，同時附加高比例無償土地負擔及容積率調降等規定，涉有行政怠惰、計畫性規避徵收補償義務、假性公共設施用地等重大行政違失，已侵害憲法第15條保障之人民財產權，愛依法向監察院陳情，請求立案調查並予以糾正。 二、事實與理由 （一）長期未徵收即限制使用，構成典型「行政怠惰」與「假性公共設施用地」 陳情人土地原屬合法住宅使用分區，且建物保依法取得建築執照及建物權狀。惟文機關於本次都市計畫變更中，將系爭土地劃設為公園用地後，並未依法辦徵收或補償，卻長期以都市計畫名義限制使用與重建。 此種作法已符合監察院與實務上所稱之：長期未徵收之公共設施保留地、以計畫代替徵收之行政怠惰、名為公共設施、實為凍結人民土地利用之「假性公共設施」、行政機關明知無徵收財源、亦無開闢期程，卻反覆以都市計畫維持限制狀態，顯已構成消極不作為之行政怠惰。 （二）既有公園設施早已充足，新增劃設欠缺任何實質公益必要性 計畫範圍內原有之公一用地早於十餘年前即已完成開闢，現況不僅供公園使用，甚至設置警察機關，足證該區公共設施早已超額配置。在少子化、人口成長趨緩之現況下，行政機關未提出任何具體之人口結構、服務半徑或公共安全評估，即持續擴			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		大公園用地範圍，顯已違反土地使用限制應符合之公益必要性與最後手段性原則。 （三）高比例無償土地負擔與容積調降，屬計畫性剝奪，已近變相徵收 本案都市計畫進一步規定：未來重建須無償提供約 42%土地或繳納高額代金；同時將原住宅區 300%法定容積率調降至 258%。此一雙重不利變更：與實際公共受益顯不相當；已實質剝奪土地合理利用可能；對僅約 14 坪之小基地，造成實務上根本無法重建之結果。其效果等同迫使人民「自行承擔公共設施成本」，已構成計畫性、制度性剝奪財產權，屬變相徵收。 （四）違反信賴保護原則及憲法第 15 條財產權保障 陳情人係基於政府依法核發之建築執照與使用分區購置並使用土地，對住宅使用具有高度正當信賴。行政機關事後以都市計畫大幅變更土地使用性質，卻未提供等值補償，已嚴重破壞人民對政府行為之信賴基礎。依司法院釋字及相關實務見解，對人民財產權造成重大、長期限制者，即負有補償義務。本案顯已逾越憲法容許界線。 四、陳情請求事項 敬請監察院： 一、就本案是否構成行政怠惰、假性公共設施用地、以計畫規避徵收補償義務，立案調查。 二、調查內政部及新北市政府於都市計畫變更過程中，是否有裁量濫用或重大行政違失。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		三、如查有違失，請依法提出糾正、要求改善或其他必要監督措施，以維護人民憲法保障之財產權。 四、本案涉及多數地主權益，具結構性與通案性行政違失。 五、新北市政府如果硬要我們的土地也該依土地徵收條例第 30 條、31 條、32 條市價補償。 證物： 1.建物所有權狀影本 2.使用分區證明文件 3.114.12.5 公告變更板橋都市計畫的變更圖說（標示劃設為公園用地）及相關內容 4.周邊既有公園及警察機關現況照片 附件一(建物所有權狀影本)  附件二(使用分區證明文件) 			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附件三(114.12.5 公告變更板橋都市計畫的變更圖說)    			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					

序公展編號	案次編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由
			原計畫	新計畫	
			都市計畫：		
10	10	公一至公六、公八至公十一、南側(住)(附)	住宅區(附) (0.76) 公園用地 (0.30)	住宅區(再次附4) (0.76) 公園用地(附4) (0.30)	1. 公園用地(一)於108年5月4日發布實施之「訂子厝段十二坊都市計畫案」(第一次通盤檢討)案，因現況合法房屋需集體辦理都更，為顧及人民權益及減少政府負擔，原則合法自屬需集體參與分配之住宅區，並以附帶條件規定後續應以都市更新之方式辦理整體開發。 2. 依其產生規定之附帶條件進行，於原開發時，結合改變區檢討土地使用分區，使用現況，和宅地規模及基地條件等面向，為以陳民眾權益及所建公共設施服務水準，產參的地都計區變更為住宅區(再次附)，並變更本案之附帶條件，由地方自行依附帶條件辦理。 3. 倘依下地重劃作為地區地價成本基準，以準右地區整體開發實作共費用負擔比例約25%-35%，有重本案變更範圍內現況建物密集群度，而機規模等問素，後續土地重劃困為，故費用負擔以3%估
			附帶條件： 1. 住宅區(附)應以都市更新方式變體開發建築，其法定容積(五分為基地面積之百分之四十)應留設公園用地集中留設作為開放空間使公眾使用。 2. 再開發法需集居基不申請自辦更新，得向開發體開發時應提基地主開發法需集居意(未辦理容積移轉)及再開發園用地整體規劃一併辦理。 3. 公園用地內私有土地及合法建築得適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，「都市計畫容積移轉許可審查準則」及「訂子厝都市計畫容積移轉送出基地土地及其他之認定處理原則」。 4. 為鼓勵都市更新，住宅區(附)建築規模地與出種計	附帶條件4： 1. 本案應另行變更細部計畫，原以都市更新方式辦理整體開發，且應降低基地為公園用地，原定之開闢負擔。 2. 應捐贈不低於25%之公共設施用地於其代金繳納，始得事項另於細部計畫打定。	

80

土地使用分區種類	建蔽率	基積率	備註
文教區 (供私立式小學使用)	30%	200%	
住宅區(再)	依現行細則住宅區規定辦理。	180%	
住宅區(再次附)	依現行細則住宅區規定辦理。	174%	合計五
住宅區(再次附)	依現行細則住宅區規定辦理。	200%	合一

住宅區(再修正區)建築物之建、增建或拆除或以容積代金方式折算繳納金，則容積率得調高為 300%；得繳代金之數額由都市審議委員會就三筆以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其相關數額不得低於計畫區內住宅區合理土地建築之上1倍。

得繳代金之數額=三筆以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×40%。

住宅區(再修正區)(附次1)建築物之建、增建或拆除或以得繳代金方式折算繳納金，則容積率得調高為 300%；得繳代金之數額由都市審議委員會就三筆以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其相關數額不得低於鄰近都市住宅區合理土地價值之上1倍。

得繳代金之數額=三筆以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算) x 13.84%。

依前定現有巷道建築或由個計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可通過 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。

前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為240%：

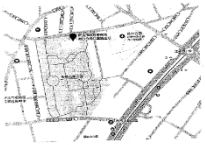
(一)面臨計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者。

(二)面臨指定現有巷道 6 公尺以上未達 8 公尺者，該現有巷道可通過 8 公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 6 公尺以上。



附圖一依指定現有巷道建築者，該現有巷道可通過 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上示意圖

123

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附件四(周邊既有公園及警察機關現況照片)    **115年3月30日市都委會第1次專案小組會議補充意見** 都委會各委員請詳閱人民的實際困難 一、事實概要 陳情人所有之土地(新北市板橋區江子翠段溪頭小段0148-0086地號)及建物，係：依法取得建築執照，具合法建物所有權狀 長期作住宅使用 惟於本次都市計畫法架構下之「公共設施用地專案通盤檢討」，遭劃設為公園用地，並持續限制土地利用，然迄今未依法辦理徵收補償。 二、行政行為違反誠信原則與信賴保護 本案土地於過去長達50至60年間，均按住宅用地課徵地價稅。 然依制度：公共設施用地應免徵地價稅			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		行政機關卻：長期以住宅用地對待(課稅)事後以公園用地限制使用 已違反行政程序法所揭示之：誠信原則。信賴保護原則並侵害人民基於政府行為所形成之正當信賴。 三、長期未徵收構成違法之公共設施保留 依土地徵收條例第 49 條:應依核准計畫及期限使用 否則應檢討並撤銷或廢止徵收 本案:已逾數十年未徵收，無具體開闢計畫，無財源依據，顯屬長期閒置之公共設施保留地，構成行政怠惰及違法不作為。 四、欠缺公益必要性，違反比例原則 依比例原則：對人民權利之限制，須符合：適當性、必要性、最小侵害 然本案：原公園設施早已完成，公共設施甚至有餘裕(設置警察機關) 人口成長趨緩，已無擴大公園之必要性，本次劃設顯不具公益必要。 五、構成實質徵收(變相徵收) 本案都市計畫進一步規定：容積率由 300%降至 258%,須提供約 42%土地(收 6 坪)或代金。對於僅約 14 坪-6 坪=8 坪之基地，建蔽率 60%=4.8 坪：已達「實質無法重建」之程度，使土地使用價值幾近喪失。 依實務見解：當財產權受長期、重大且無補償之限制時，即構成「實質徵收(de facto expropriation)」已違反中華民國憲法第 15 條財產權保障 代金無法源，也沒衡量居民長期禁建的損失與所受利益，代金屬違法。 六、行政機關以都市計畫規避徵收義務			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		本案顯示：無意願徵收(無財源)卻持續透過都市計畫限制土地 實質效果為：將公共設施成本轉嫁由人民承擔 已屬「以計畫規避徵收補償」之違法態樣 七、加強磚耐用年限35年，本區房子都60多年，隨時倒塌，應獎勵容積率更新各戶自建，集體建築要眾人同意實務上是做不到，虛設法規。 八、請求事項 撤銷本案公園用地劃設 確認本案限制使用之行政處分違法 命主管機關恢復原住三或依法辦理徵收並依土地徵收條例給予市價補償 停止不合理容積調降與土地負擔			
再人24	曾○焜 公十三	主旨：茲關板橋原公十三用地中，194筆土地因故依法撤銷徵收，依程序原地歸還原所有權人符合土地徵收條例第五章第49條2之三及51條之2規則，已非公共設施用地，私有住宅用地權益應與一般土地同等權值。今非不願調降容積，事屬不該調降，貴府六位都計委擬遽降該案容積成174%超低階之容積率的構想、概念、企圖，排除板橋住宅區300%容積之外，其法源依據為何？敬請侯市長督詢都委會詮釋清晰，公諸於眾，此次之通檢該依法還原撤銷徵收之土地權值，與市地重劃或區段徵收法則毫無關聯，故侯賜覆由。 說明： 一、依114年12月31日新北城審字第1142653609號文旨，板橋公十三用地中，194		併再人15。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		筆土地係土地徵收條例內規則，依法撤銷徵收原地依法歸還原所有權人，即是徵收計畫之消滅而終止，私有住宅建地，權值與一般土地同等價值，同容積率300%規範內。今公展資料，該案容積被宰制到174%，比原86年及108年9月2日的240%（依17.768m2*60%*2*2之回算）驚人差異，六位都計委的專業，法律概念，心態可議，為何有超低的174%構想？竟扯上捐地42%，該案是合法撤銷徵收，地權在民數十年，豈有捐地換容積之歹念與企圖？該案是市地重劃嗎？或區段徵收？此癥結務必坦然詮釋，依法區分土地地目定位，勿混淆，致侵損人民財產爭議。政府為鼓勵危屋重建，多有放寬都更獎勵措施，此次通檢板橋地區原 6m~8m 容積率 200%放寬至 240%，反觀該案住宅建地，面臨永豐街12m道路側之容積率卻被降至174%是荒謬或依法有據？ 二、敬請六位都計委員務必清晰釐清該194筆土地係撤銷徵收還地原所有權人，勿以市地重劃視之。該案194筆土地上源自56~60年間即有密集住宅，街廓完整，至今無任何改變，非經地方機關開發，耗費而成，今後之改建依都市更新規範，民間整合，由建設公司按規設計，公設、通道、造景等完成，地方政府豈有何工程費用之耗？誤扯入他案市地重劃，捐地回饋，抵費法則同框，如又誤植，即請更正。由原訂240%容積住戶皆不願都更改建，何況砍到174%之容積，住民無改建更新之願，且六位都計委的遐想，意圖可議？完全罔顧撤銷徵收人民私有財產地之法律定			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		位，敬請勿存藉勢掠取民地之疑？194 筆所有權人毫無捐地、回饋或任何工程抵費的責任、義務，爾後的更新亦無動用地方機關經費之虞，請清晰慎擬，更正錯置降容積。 三、國土署之審核亦忽略該案依土地法規撤銷徵收，土地歸還於民，已非公共設施用地，更未詳查都市委員藉機將該案移弄到市地重劃、區段徵收框架下，違背撤銷徵收法律定位，卻越加宰制，遽降該案容積，174%之由來是何故？敬盼詳查，依法修正，還權於受折磨數十年的所有權人，微小的財產，請勿索取無據，模糊定位，重新修正通檢內容。謝謝。			
再人25	祭祀公業法人新北市呂萬春管理人：呂○政 中山段1864、1865-1、1865-3、1865-4、1870-6地號	1. 應解編繁榮市區。 2. 原機關用地改編為國小用地又變為機關用地，1870-6地號又成綠地。 **115年3月30日市都委會第1次專案小組會議補充意見** 土地所在地是變12不解編，板橋區中山段1864其中1865-1 1865-3 1865-4地號。土地上面房舍是新北市警察局。 土地所有權是祭祀公業法人新北市呂萬春。 是前前任官員造成經過法院判決而形成。 變12土地在台北縣縣長周錫偉時由原機關用地及停車場用地，改變國小用地，現在又要變回機關用地及綠地。 經過快60年新北市所有房舍也將近60年(公務人員是不能在60年老舊房舍辦公)主辦單位回覆一下是作何考慮把該區域排除細部計劃之外，不能解編。 其中變12內中山段1870-6地號早原停車場用地	1870-6地號為停車場用地，此區域欠缺停車場用地。	建議未便採納。 理由： 1. 查陳情土地中山段1864地號面積為2平方公尺，面積過小無法單獨解編，另1865-1、1865-3、1865-4地號等3筆土地為市府財政局列管徵收或購置已（未）逾15年未完成產權登記之土地，土地問題未解決前維持公共設施用地。 2. 另查陳情土地中山段1808-1、1870-6地號土地屬變12案東北側變更學校用地為綠地用地範圍，本標的係於前次內政部都市計畫委員會審議期間接獲人民陳情編號逕17案，嗣經112年12月13日至113年5月23日共四次工作會議討論，納入細部計畫變更編號第12案辦理，業經114年8月22日新北市都市計畫委員會第176次會議審議，考量文小用地現已無使用需求，且地區五項公共設施不足及現況機關使用情形，決議變更為機關用地及綠地用地，合先敘明。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變國小用地，即没有什麼糾紛，產權又獨立，在變更板橋細部計劃，又設為綠地。又做何考慮不解編，在此計劃有公平性嗎		3.現經民眾再次陳情，經本案重新審視周邊都市計畫發展情形及停車場使用現況，爰建議依民國96年「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次公共設施通盤檢討)」之規劃原意，將標的東北側土地恢復為廣場兼停車場用地，以符地區實際發展及公共設施服務精神。	
再人26	呂○華、呂○斌、呂○文、呂○武 中山段1808-1地號	1.應解編，繁榮市區。 2.本為機關用地，後改為國小用地，現又改為綠地，顯為不夠專業，本區缺乏停車場。	建議綠地用地改為停車場用地。	併再人25。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人27	王○君 一、土地標示：江子翠段溪頭小段148-71地號 二、門牌：板橋區文化路二段225巷60弄12號	異議書 異議人基本資料 異議人合法持有新北市板橋區江子翠段溪頭小段01480071地號全部土地及其上建物，地址為新北市板橋區文化二段路225巷60弄12號，建物為合法取得建物權狀之住宅使用。 異議主旨 異議人不服「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」主計畫與細部計畫書與圖，將上開土地列為公園用地並附加高比例土地負擔及容積調降之規定，該計畫顯已違反信賴保護原則、比例原則及憲法第15條保障人民財產權，請求撤銷或至少恢復原住宅區使用分區。 事實與理由 一、違反信賴保護原則，嚴重侵害人民既得財產權	一、建請撤銷或修正本案都市計畫及細部計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之規劃內容，避免對既有合法住宅造成重大權益侵害。 二、如仍認有公共設施需求，建請優先檢討既有公園用地之使用效率，避免在公益必要性不足情形下，新增對人民土地之使用限制。 三、建請至少恢復異議人土地原住宅區（住三）使用分區及法定容積率，不得再附加顯失比例之無償土地負擔或代金要求。	併再人13。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		異議人於合法購屋時，系基於政府依法核發之建築執照及建物權狀，且土地使用分區並非公園預定地，異議人對該土地得作住宅使用具有高度合理信賴。 本案都市計畫於多年後始變更為公園用地，且未提供等值補償或合理替代方案，已嚴重侵害人民基於政府行為所形成之正當信賴，違反行政法上之信賴保護原則。 二、無公園新增必要性，徵收(或限制)欠缺公益必要性 計畫範圍內之公一用地早於十余年前即已完成開闢，且目前公園用地面積顯已超過實際需求，甚至容納警察機關設置，足證現行公共設施已充足。 在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，已欠缺現實必要性，與土地徵收或使用限制所要求之「最後手段性」及「公益必要性」顯不相符。 三、計畫附加不合理土地負擔，違反比例原則 本次都市計畫要求具議人於重建時須無償提供約 42%土地或繳納代金，且同時調降住宅區容積率至 258%，相較原住宅區 300%之法定容積，屬重大不利變更。 此一負擔：未與實際受益相當已實質剝奪土地利用可能對小面積(約 14 坪)基地尤造成重建不可能顯已逾越合理負擔範圍，構成變相徵收，違反比例原則及平等原則。 四、違反憲法第 15 條財產權保障 都市計畫雖屬行政裁量，但仍須受憲法拘束。本案藉由都市計畫手段，長期限制土地使用、	四、請都市計畫委員會將本陳情意見完整納入會議紀錄，並於審議結論中具體回應，以保障人民後續行政救濟之權利。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附加高額負擔，卻未依法給予市價補償，已構成實質剝奪財產權。 依司法院釋字及實務見解，對人民財產權造成重大、長期限制者，應給予合理補償，否則即屬違憲。 五、違反憲法第 15 條財產權保障 綜上，請求： 撤銷或修正本案都市計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之部分 至少恢復原住宅區(住三)使用分區及法定容積率 不得附加顯失比例之無償土地負擔或代金 本案意見請納入都市計畫委員會審議並詳予說明理由 此致 內政部都委會與新北市政府城鄉局 陳情意見表 本案土地及其上建物為合法取得之住宅使用，異議人係基於政府依法核發之建築執照及建物權狀而形成正當且高度之信賴，購置及長期使用該不動產。惟本次都市計畫通盤檢討及細部計畫，擬將前揭土地劃設為公園用地，並附加高比例土地負擔及調降容積率，已對人民既有財產權造成重大不利影響。 查計畫範圍內公園用地早已完成開闢且使用情形充足，並無新增或擴大公園之急迫公益需求；在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，顯欠缺實質公益必要性，亦不符合土地使用限制或徵收應具備之最後手段性。 此外，本案細部計畫要求重建時須無償提供約 42%土地或繳納代金，並將原住宅區法定容積率由 300%調降為 258%，對小基地住宅而言，已實質造			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		成重建困難甚至不可能，屬於顯失比例之特別犧牲，構成變相剝奪土地利用權利。 綜上，本案都市計畫變更已違反行政法上之信賴保護原則、比例原則及憲法第 15 條對人民財產權之保障，顯有重新檢討之必要。			
再人 28	曾○焜 公十三	主旨：茲貴府城鄉局兩次函文主旨標題用語嚴重錯誤，「有關台端陳情本市板橋區公十三土地非公園用地」一詞與實情不符，更非民陳情該案土地標的稱呼，敝從不含糊，敬請侯市長諭知更正，免長年誤植成習由。 說明： 一、如附件主旨前段「有關台端陳情本市板橋區公十三土地非公園用地」，不符實情，更非民錯用的用語，本案應是前或原板橋區公十三用地中，依法撤銷徵收之土地，亦是民長年陳情使用之稱呼，不可輕率轉移給民，如此無識用語。板橋公十三即是已開發完成的「永豐公園」當然是公園用地，但依法撤銷徵收（共 194 筆地號），依法定程序原地歸還原所有權人之地，就非公園用地，貴府城鄉局、都計委員，始終逃避依法撤銷徵收，所有權在持有人之法律定位，長年與既已完成的「永豐公園」扯為一宗公共設施用地，該區塊私有財產土地，不知具有何公共設施？自民國 56~60 年間已是街廓，巷道完整的住宅區，公展資料卻排除 300%容積率之外？依法撤銷徵收定義盼城鄉局、都計委們勿隻字不提，卻將此案扯入其他八案市地重劃或區段徵收辦法中，敬盼覆審時徹底回歸法規界定，還給原（前）板橋區公十三用地		併再人 15。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		中，依法撤銷徵收之土地與一般住宅區用地同權值，同使用 300%容積率法定權利。 二、敬請侯市長諭知城鄉局更正稱呼，勿醜化、混淆損及人民權益，如通檢覆審公告實施，敬請賜函周知，謝謝。			
再人29	汪○民、汪○義、汪○昌 板橋區江子翠段第四崁小段 60-11 地號	本人為本案土地所有權人，就「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」涉及本人所有之板橋區江子翠段第四崁小段 60-11 地號土地，特此提出嚴正陳情意見如下: 本人土地早於過去即被劃設為公共設施用地（瓦斯站用地），惟政府長期未依法辦理徵收，亦未提供任何補償或替代使用機制，致使本人土地長期處於使用受限狀態，財產權已遭實質侵害。現今僅因主管機關表示已無設置需求，即再次變更土地使用分區，改劃為公園用地並納入公辦市地重劃範圍，此種作為無異於將政府政策變動之風險與成本完全轉嫁由地主承擔，顯已違反憲法對人民財產權之保障。 本案雖以市地重劃方式作為處理手段，然其實質效果並非補償，而係進一步侵害。重劃後地主僅能分回約 55%土地，且實際開發條件受限，難以形成合理經濟利用。若欲提升容積，尚須額外負擔捐贈義務，實質可得利益進一步減少。整體制度設計，係先剝奪原有土地使用權，再以低效益之建地回配取代，已構成實質上之變相徵收，而未依法給予正當補償。 此外，市府以「公共設施用地分類處理原則」及「類型 E-2」作為納入重劃之依據，惟該分類僅屬行政技術操作，並非得以取代對人民財產權侵害之實質審查。又以「整體開發完整性」為由拒絕		部分採納，理由如下： 1. 查陳情人前於再公展期間已提送陳情意見，並納入陳情編號再人 3、再人 5 處理，業經 115 年 3 月 30 日再公展後第一次市都委會專案小組決議，考量標的之完整性及其他所有權人之權利，未便採納其意見，維持原計畫，併綠（一-1）、綠（二-1）、機（一）等共四處標的納入公辦市地重劃範圍，並依據其周邊地區都市機能劃設適當公設用地，變更為公園用地（附），合先敘明。 2. 本案考量土地所有權人權益，建議參酌公共設施專案通盤檢討五項公設之公保地處理原則，若地主提出陳情意見，經考量排除具合理性且都市計畫委員會同意後，得維持原計畫不予解編。經查陳情土地 60-11 地號共 3 位土地所有權人，不同意納入市地重劃範圍之持分比例達 100%，爰考量土地所有權人之權益，建議將其排除重劃範圍。 3. 依 112 年 8 月 14 日台灣中油股份有限公司油天然發字第 11202026900 號函，所陳用地已無建置瓦斯站之規劃，後續亦無徵收及開闢計畫，考量 60-11 地號現已無使用需求，經檢討其權屬、使用現況、周邊都市計畫紋理及發展情形等，建議納入本市公共設施用地專案通盤檢討處理類型 B，併鄰近分區變更為公園用地，後續依現行制度辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		排除個別土地，亦屬以行政便利凌駕基本權利之表現，顯有不當。 尤有甚者，本人自始未接獲任何正式書面通知，亦未參與任何說明會或意見徵詢程序，係經他人轉知始知本案。主管機關未依法踐行通知義務，致本人喪失程序參與與意見表達之機會，已違反正當法律程序原則，該程序瑕疵足以影響本案之合法性。 綜上所述，本人嚴正表達以下立場： 一、本人不同意參與本案公辦市地。 二、本人不同意本人土地納入本次都市計畫變更範圍。 三、請求將本人所屬地號自本案變更及重劃範圍中剔除。 四、如政府仍認有公共設施需求，應依法辦理徵收並給予合理補償，而非以重劃方式規避補償責任。 另本人將持續關注本案後續審議進度，並有意親自出席相關會議進行意見陳述。為保障本人依法參與程序之權利，請貴單位依法寄發正式開會通知及相關會議資訊予本人，以利準時出席並行使陳述意見之權利。		4.另查陳情土地60-9地號共6位土地所有權人，不同意納入市地重劃範圍之持分比例為35.29%，其餘未表示意見之所有權人持分比例為64.71%，考量陳情土地尚未完成意見整合，為維持其餘土地所有權人之權益，故建議維持原計畫，納入公共設施用地專案通盤檢討處理類型E-2，劃設為公園用地（附），併綠（一-1）、綠（二-1）、機（一）等共四處標的納入公辦市地重劃範圍。	
再人30	汪○宏、汪○賜 板橋區江子翠段第四崁小段60-9地號	本人為本案土地所有權人，就「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」涉及本人所有之板橋區江子翠段第四崁小段60-11地號土地，特此提出嚴正陳情意見如下: 本人土地早於過去即被劃設為公共設施用地（瓦斯站用地），惟政府長期未依法辦理徵收，亦未提供任何補償或替代使用機制，致使本人土地長期處於使用受限狀態，財產權已遭實質侵害。現今僅因主管機關表示已無設置需求，即再次變更土		併再人29	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		地使用分區，改劃為公園用地並納入公辦市地重劃範圍，此種作為無異於將政府政策變動之風險與成本完全轉嫁由地主承擔，顯已違反憲法對人民財產權之保障。 本案雖以市地重劃方式作為處理手段，然其實質效果並非補償，而係進一步侵害。重劃後地主僅能分回約55%土地，且實際開發條件受限，難以形成合理經濟利用。若欲提升容積，尚須額外負擔捐贈義務，實質可得利益進一步減少。整體制度設計，係先剝奪原有土地使用權，再以低效益之建地回配取代，已構成實質上之變相徵收，而未依法給予正當補償。 此外，市府以「公共設施用地分類處理原則」及「類型E-2」作為納入重劃之依據，惟該分類僅屬行政技術操作，並非得以取代對人民財產權侵害之實質審查。又以「整體開發完整性」為由拒絕排除個別土地，亦屬以行政便利凌駕基本權利之表現，顯有不當。 尤有甚者，本人自始未接獲任何正式書面通知，亦未參與任何說明會或意見徵詢程序，像經他人轉知始知本案。主管機關未依法踐行通知義務，致本人喪失程序參與與意見表達之機會，已違反正當法律程序原則，該程序瑕疵足以影響本案之合法性。 綜上所述，本人嚴正表達以下立場： 一、本人不同意參與本案公辦市地。 二、本人不同意本人土地納入本次都市計畫變更範圍。 三、請求將本人所屬地號自本案變更及重劃範圍中剔除。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		四、如政府仍認有公共設施需求，應依法辦理徵收並給予合理補償，而非以重劃方式規避補償責任。 另本人將持續關注本案後續審議進度，並有意親自出席相關會議進行意見陳述。為保障本人依法參與程序之權利，請貴單位依法寄發正式開會通知及相關會議資訊予本人，以利準時出席並行使陳述意見之權利。			
再人31	張○月等129人 板橋區江子翠段溪頭小段0148至0148-126等地號土地及其上合法建物所有權人及居民(門牌：新北市板橋區文化路二段225巷60弄等)	針對本次「公共設施用地專案通盤檢討」案，因涉及既有合法住宅土地之使用限制、過高負擔及重建困難，嚴重影響居民財產權、居住權及重建權益，爰提出共同陳情，請求重新檢討本案都市計畫內容。 一、歷史沿革與土地使用變遷 （一）早期土地原屬可建築使用土地 本區土地上三排房子分批完工，早於民國57年到民國58年2月1日前即已有合法建物興建完成，並依法取得建築執照及建物所有權狀。當時尚未全面施行都市計畫制度，建築與居住使用均屬合法存在。 （二）都市計畫實施後之變更過程 民國62年12月24日板橋都市計畫施行後，本區逐步納入都市計畫管制。民國58年8月4日至86年8月間，本區部分土地被劃設為公園預定地（公共設施用地），惟期間仍有部分土地持續核發建照並作住宅使用，顯示政府實際管理與都市計畫內容已逐漸產生落差。 （三）民國86年後之公共設施限制	(一)重新檢討本案公共設施用地之必要性與合理性。 (二)釐清是否涉及徵收程序，並依《土地徵收條例》第49條檢討撤銷或廢止之可能。 (三)停止要求居民負擔吳鳳路補償費用及相關土地負擔。 (四)降低不合理之土地負擔比例與代金制度。 (五)恢復合理住宅使用強度與容積率。 (六)保障既有合法建物所有權人之居住與重建權益。 (七)針對本案155戶居民影響，召開專案檢討會議。並書面掛號通知聯署人參加專案檢討會議。	依修正後內容通過。 修正理由： 依第3次專案小組初步建議意見補充徵收程序疑義回應說明。 修正後內容： 1. 有關陳情土地為住宅區土地，非屬公園用地、停止負擔吳鳳路相關負擔、恢復為住宅區土地，容積不予回饋及容積率計算疑慮，併再人13辦理。 2. 有關陳情意見所提徵收程序疑義，建議不予討論。 查改制前臺北縣政府於78年5月9日公告徵收臺北縣板橋市江子翠段溪頭小段126-5地號等196筆土地及其地上物，截至目前其中同意延期發價之東側47筆土地及其地上物徵收仍屬有效外，其餘案內未徵得同意延期發放118筆土地（現石雕公園西側98筆及東側20筆)徵收業已失效。另西側31筆土地，於86年以分區變更理由報請撤銷徵收，已奉臺灣省政府88年4月15日同意後回復原所有權登記。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		民國86年間,部分土地改列住宅區(住附),並辦理部分公園用地徵收,但因財政因素未完成全面徵收,導致大量未徵收土地長期處於受限制狀態。 (四)近年都市計畫檢討 民國108年辦理第二次通盤檢討(第一階段)後,延續公共設施用地檢討方向。 民國114年公共設施用地專案通盤檢討中,改採「住宅區(附)」及開發負擔制度,設定容積折減(300%降為258%)、土地負擔及代金制度,對既有居民權益造成重大影響。 二、關於信賴保護原則與行政誠信問題 陳情人購買本區建物時,該土地均已依法核發建造執照並完成建築,且領有合法建物所有權狀,顯示主管機關當時已認定其得作住宅使用。 陳情人基於對政府核發建照、權狀及長期住宅使用管理之信賴而購置不動產,現卻因都市計畫變更而遭受重大不利益,顯已侵害人民受憲法保障之信賴保護原則。 此外,本案土地長期按住宅用地課徵地價稅,行政機關於實務上亦長期視為住宅使用土地,現卻以公共設施用地標準加以限制,前後處分顯不一致,已違反行政程序法之誠信原則。 三、關於徵收與公共設施劃設合法性 本案土地長期劃設為公共設施用地(公園),惟迄今數十年未依原計畫完成開發使用,且			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		周邊既有公園設施已足敷需求，顯示原公共設施需求已有重大變化。 倘本案曾涉及徵收程序，依《土地徵收條例》第 49 條規定，如開發方式改變或已無徵收必要者，主管機關應檢討撤銷或廢止徵收。 本次都市計畫檢討已將原公共設施用地轉為具開發性質之住宅使用，並採類似市地重劃及負擔開發方式，顯示原徵收目的與公共設施性質已發生重大變更，依法應重新檢討其合法性與必要性。 四、本案負擔比例過高，已違反比例原則 本次計畫除要求土地所有權人負擔高達 42%之容積負擔外，另須負擔代金及吳鳳路相關補償土地，實質土地負擔達 14%以上，而容積率卻僅剩 258%，明顯低於一般住宅區（住三 300%）。 以一般 14 坪土地為例： 原始土地：14 坪 →容積 300%扣除 42%負擔→剩 258% →再負擔 14%土地→剩約 12 坪 →建蔽率 50%→每層僅約 6 坪 →實際結果：無法符合最小建築寬度及深度規定，幾乎無法單獨重建 實務上，小基地在此條件下必須整合大量住戶，甚至需達 155 戶整體同意，並額外購買容積，導致重建可行性趨近於零。 此種情形已形成：「負擔增加，但權利下降」名義上雖保留 258%容積，實際上卻已接近無法開發，形同使合法住宅土地喪失建築利用功能，已構成實質徵收。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		本區現有建物均屬合法住宅使用，居民長期安居於此。 若依本計畫執行，住戶將面臨： （一）無法單獨重建 （二）被迫參與整體開發 （三）財產價值減損 （四）居住權與世代傳承受損 此已對人民憲法保障之財產權與居住權造成重大侵害。 六、居民共同意見 我們為板橋區文化路二段 225 巷及周邊居民，針對本次都市計畫提出共同意見如下： （一）本案要求住戶提供大量土地並負擔他人補償費用，明顯不合理。 （二）小面積住宅（約 14 坪）在此條件下幾乎無法重建，已影響基本居住權。 （三）政府長期未徵收卻持續限制，如今又加重負擔，顯失公平。			
再人 32	張○月等 129 人 板橋區江子翠段溪頭小段 0148 至 0148-126 等地號合法建物所有權人既全體居民（共 155	第壹篇：地方政府審議與覆函之嚴重違失—流於程序搪塞、毫無實質回應之「止血」與「甩鍋」行徑 一、答非所問：全然迴避陳情主旨之三大實體訴求 查新北市政府於覆函主旨中，已明確認定本案爭點為「恢復住宅容積強度、降低土地負擔比例及代金等議題」。然而，縱觀其覆函全文之「說明三」，新北市政府僅大篇幅、機械式地抄錄民國 58 年及 86 年的歷史變更過程，並將其現行公開展覽細部計畫中強加於人民的「九大項惡劣附帶條件」逐字重述。	陳情人全體深信，內政部都市計畫委員會及國土管理署做為國家都市計畫之最高主管與審議機關，定能秉持法治國精神，捍衛憲法保障之人民權益。針對新北市政府本案主要計畫及細部計畫之重大違失，懇請 大會委員與主管機關： 1. 依據《土地徵收條例》第 49 條之法律意旨，實質審查並認定本案公設限	依修正後內容通過。 修正理由： 依第 3 次專案小組初步建議意見補充公共設施保留地稅金疑義回應說明。 修正後內容： 1. 有關陳情土地為住宅區土地，非屬公園用地、停止負擔吳鳳路相關負擔、恢復為住宅區土地，容積不予回饋、容積率計算疑慮及徵收程序疑義，併再人 13 及再人 31 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	戶，其中參與聯署之129戶詳見原聯署書）	對於陳情人向地方政府都市計畫委員會提出最核心的實體質疑：「代金計算標準之合法性基礎為何?」、「為何繳納57年住宅稅金卻遭變相調降容積?」、「強制居民負擔周邊吳鳳路公設補償之法源依據何在?」等關鍵問題，新北市政府自始至終採取裝聾作啞、隻字不提的態度。此種敷衍手段，顯屬地方都市計畫主管機關對基層災民權益的漠視，流於行政傲慢。 二、程序搪塞：企圖以地方審議程序推諉行政責任 覆函說明二詎稱：「本府城鄉發展局已於115年6月1日新北城審字第1150995202 號函復在案」;說明四又稱:「目前於新北市都市計畫委員會專案小組審議中，後續相關都市計畫方案，仍以發布實施內容為主。」此乃地方政府面對違法濫權指控時，最典型的「程序搪塞」與「責任推諉」拖延戰術： 1. 假處理、真推託：城鄉發展局115年6月1日之覆函，本質上僅是告知陳情意見已登錄在案，根本未實質解決任何不公條件，新北市政府卻企圖以此向中央主管機關製造「已妥善處理、地方審議中」之假象。 2. 拿審議程序當擋箭牌：地方政府將違法計畫送交由其內部官員與其指派委員組成之地方都委會專案小組審議，再對人民與中央推稱「以未來發布實施內容為準」。此舉是在程序上進行無限期空轉，企圖在地方程序強行闖關，本質上毫無解決實質權益衝突之誠意。懇請中央都委會諸位委	制應予徹底廢止，駁回新北市政府強加之42%土地折減、代金制度及捆綁鄰地整體開發等不合理附帶條件。 2. 糾正地方政府長期課徵住宅稅金卻剝削私產、基礎事實認定錯誤且違反比例原則之不當處分。 3. 准予直接、無條件恢復陳情人土地為板橋標準住宅區(住三)之300%法定容積率及正常建蔽率，保障既有合法建物地主之基本居住權、生存權與自主重建權利。	2. 有關陳情人所提課徵住宅區稅賦，建議不予討論。 考量其涉及稅捐稽徵主管機關權責，與本次都市計畫變更無涉，另查土地稅法第19條規定，公共設施保留地倘仍作為建築使用者，除自用住宅用地依第17條規定外，統按千分之六計徵地價稅，未作任何使用並與使用中之土地隔離者免徵地價稅，該法第39條第2項並定有徵收前移轉免徵土地增值稅之規定，尚非僅有管制而無稅賦配套。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		員發揮實質監督功能，切勿聽信地方政府程序塘塞之詞。 三、市府以民國 86 年「住附 9 條」限制重建，實務已證明窒礙難行 1. 違反中央法規：該附帶條件嚴重違反《土地徵收條例》第 49 條之法定撤銷與廢止徵收規定。 2. 30 年變更空轉：自民國 86 年規範至今已近 30 年，全區無一戶能成功重建，顯見地方政府當初之規定存在根本性錯誤，於實務上窒礙難行。 3. 巧取豪奪之附帶條件：政府於民國 86 年宣稱要將土地歸還予居民作為住宅區，卻於民國 114 年 12 月 5 日「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫書」第 84 頁中，強加了「剝四層皮」的死結：強迫居民負擔高達 42%的土地折減及繳交代金，使容積率從「住三」標準之 300%直接暴降至 258%，更強迫居民共同負擔西側吳鳳路 14%的公共設施土地! 【基地推演之荒謬現實】以本區大量持分約 14 坪之合法住宅基地為例，扣除前述地方政府巧取豪奪之負擔後，在建蔽率限制下，重建後每層樓的建築投影面積僅剩 4.8 坪。扣除公共設施、安全梯及電梯後，室內淨面積連擺放一張床的空間皆付諸闕如。更蠻橫的是，計畫備註第 6 點還規定新建築「以至少七層樓以上為原則」。試問世界上有何天才建築師，能以 4.8 坪之基地蓋出一棟合法			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		且配備電梯、消防設施的 7 層樓住宅?地方都市計畫完全脫離現實、閉門造車。 四、地方都委會流於形式與審議程序之重大瑕疵 1. 委員未能審酌真實民意:變更後之計畫內容在實質上引導全區走向無法重建之死局,試問地方都委會委員中,有誰知悉此一物理與法律上之不可能?城鄉發展局並未將居民之異議書、聯署書及陳情書全文轉交予委員審閱,而是採取斷章取義、僅擷取 5 至 6 行避重就輕之摘要方式誤導委員。 2. 審議程序粗暴流於過場:地方專案小組審議時,外部專家學者出席人數極低。地方城鄉發展局甚至限制陳情居民代表僅能派 5 人發言、共計限時 3 分鐘(每人平均僅 36 秒)。自民國 57 年至今,限制重建之相關規定歷經三種版本,光是宣讀歷年規定之條文即已超越 36 秒,遑論在 3 分鐘內闡述法條錯誤與制度流弊。地方都委會已淪為地方行政機關錯誤政策之盲目背書工具。 3. 未進行可行性評估與利益衡量:本案地方政府因財政困難無力補償吳鳳路兩排房屋之居民,在毫無法律依據之情況下,竟以都市計畫細部計畫手段強迫本案三排房屋之居民共同分攤,此種恣意降容、增設負擔之處分,手段與目的間顯失均衡。懇請中央都委會本於專業,退回此種缺乏利益衡量、毫無合法法源之計畫案。 第貳篇:陳情人於都市計畫審議之攻防焦點與實質權益控訴			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		陳情人全體155戶(文化路122戶與吳鳳路33戶)已抱持退無可退、破釜沉舟之決心，向內政部國土署及都委會專家委員提出以下四大致命瑕疵： 一、數字震撼：戳破「14坪合法地主」在40%法定空地限制下「5坪蓋7層樓」之滅戶死局 地方細部計畫書備註第1點強制要求:「法定空地至少應為基地面積之40%」,且第6點規定:「住宅興建高度，以至少七層樓以上為原則」。以本區大量持分約14坪之合法住宅基地為例，扣除高達42%的容積折減與土地實質負擔後，可用面積已極其狹小；若再被強制抽走 40%土地作為鄰接公園之開放空間供公眾使用,則地主最終能興建房屋之建築投影面積(基地範圍)竟然只剩下不到5坪! 在台灣現行極其嚴格的建築技術規則限制下(須配置電梯、安全雙梯、排煙室、消防公設及法定最小建築寬深度)，此套都市計畫在科學上、物理上、法律上全然不可能實現。名義上雖變更為住宅區，實質上卻是以高額負擔配合嚴苛之空地限制,對小坪數老地主進行「就地滅戶」與「實質沒收財產」之擴大侵害。 二、認罪鐵證：地方計畫書白紙黑字承認變更理由係為「減少政府負擔」 請各位委員明鑑，細部計畫書第85頁變更理由第一欄赫然寫著:「減少政府負獻(擔),故將合法房屋密集部分變更為住宅區，並以附帶條件規定……..」			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		這八個字即是地方政府行政濫權的「認罪自白」!它公然承認，地方政府這 57 年來無力徵收、財政匱乏、無法解決當年行政錯誤所遺留的公共設施爛帳，因此直接透過行政手段，將西側吳鳳路公園之徵收與補償費用、以及開闢公共設施的財務成本，通通「轉嫁」並「強迫割地」由這 155 戶密集住宅的合法地主買單。此種「政府請客，強迫弱勢災民買單」之惡質處分，徹底違背公法上之「負擔平等原則」。 三、誠信崩潰：收取 57 年住宅稅金，重建時卻以公園預定地標準殘酷剝皮 陳情人痛心疾首的是，本案三排建物早於民國 57 至 58 年初即依法取得建照、權狀並完工。這 57 年來，行政機關規規矩矩、一毛不少地按「住宅用地」之最高標準向地主課徵地價稅與房屋稅。 地方政府於課稅時將人民視為住宅區財源，榨取稅收利益；待歷經半世紀建物老舊、面臨公共安全危險而有重建迫切需求時，地方政府卻翻臉不認人，改以「公園預定地(公共設施保留地)」之苛刻標準，要求居民割地 42%、調降容積、繳交代金。此種前後處分嚴重矛盾、吃乾抹淨的行徑，已徹底違反《行政程序法》上最根本之「信賴保護原則」與「誠實信用原則」。 四、六大緊箍咒機關算盡，實質封死 155 戶自主重建之路 市府於細部計畫列出的附帶條件，實質上是由三大枷鎖構成的連環套：			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		1. 強制整體開發與綁定鄰地:細部計畫限制必須以都市更新方式進行整體開發,且西側開發時強制與東側未移轉私有土地及西側公園共同辦理。這意味著只要155戶中有一戶因繼承、產權雜或經濟困難未能簽字,全區即須共同陪葬,自主改建之可能性直接歸零。 2. 封死容積與3年大限恐嚇:計畫第5點限制本案不得適用危老或其他任何容積獎勵;第8點更設下「3年通檢大限」,規定3年內若未報核,即將都市更新獎勵係數從2倍慘砍至1.5倍。地方政府明知在3年內整合155戶複雜產權在實務上形同天方夜譚,卻惡意創設此條款,其本意乃在於合法沒收人民應得之容積權益。 第參篇:地方計畫違法濫權之法理依據——違反中央《都市計畫法》及《中華民國憲法》之實體與程序瑕疵 新北市政府所擬定之主要計畫與細部計畫,不論在基礎事實調查、利益衡量、財務計畫編列及最上位階之法律適用上,均存在重大、顯著且不可割裂之違法瑕疵,懇請內政部依中央主管機關權責予以駁回。 一、嚴重違反《都市計畫法》第15條第一項第九款:實施進度與經費籌措流於恣意、無法律依據 1. 法定程序違反:依《都市計畫法》第15條第1項第9款規定,主要計畫書必須表明「實施進度及經費」,其立法意旨即在於要求行政機關在劃設或變更土地時,			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		必須具備嚴謹的財務精算與配套經費籌措，不得憑空侵害私有財產。 2. 裁量濫用與事實恣意:新北市政府於計畫書第 85 頁理由中坦承，其核定高達 42%的平均總負擔比例，僅僅是「檢視其他地區重劃案件……工程費用大約 2%-3%，考慮本案規模‧‧‧‧‧故工程費用以 3%估算」後即草率訂定。地方市府在完全未針對本特定密集住宅區進行實地科學工程造價核實、亦無合法財務計畫之情況下，恣意調高經費占比，假借變更住宅區名義進行「懲罰性調降容積」，其利益衡量自始崩潰，顯已構成行政法上「禁止恣意原則」之違反。 二、嚴重違反《都市計畫法》第 1 條、第 5 條、第 26 條之立法宗旨：因襲失敗政策、行政怠惰 1. 窒礙難行之惡意延用：依《都市計畫法》第 1 條「改善居民生活環境」之宗旨與第 26 條「定期通盤檢討」之規定，都市計畫必須隨社會經濟實況滾動修正。本案早於民國 86 年即被設定了相同的附帶條件，30 年來的現實結果是「全區沒有一戶能夠成功改建」，已鐵證該計畫在實務上完全窒礙難行。本案自民國 58 年一筆劃成公園至今，已整整 57 年，遠遠超過法定 25 年之極限，在法律上即是徹頭徹尾的「行政怠惰」與計畫流產。新北市政府再度延用此一錯誤且經時間證明失敗的惡法，實屬行政不作為。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		2. 公共安全隱憂與行政怠惰：本區建物屋齡現已超過 58 年，遠超該建築結構法定耐用年限之兩倍以上!全區面臨嚴重的結構劣化、隨時因地震倒塌之巨大公共安全隱憂。新北市政府不僅未依同法第 5 條預計未來發展給予危老重建之獎勵，反而強制調降建蔽率與容積率以阻礙重建，此舉完全違反《都市計畫法》第 1 條改善居民環境之精神。 三、應適用而未適用《土地徵收條例》第 49 條：原劃設目的已不存在，應依法廢止限制 1. 法定廢止徵收要件成就：依內政部主管之《土地徵收條例》第 49 條第 1 項第 1 款至第 3 款明文規定，已公告徵收或劃設之土地，在未依徵收計畫完成使用前，若因「興辦之事業改變、開發方式改變或取得方式改變」，或「因情事變更致無徵收必要者」，主管機關應主動辦理撤銷或廢止徵收，且此規定溯及既往。 2. 開發方式與目的已徹底改變：本案「公一」公園用地早於十幾年前在周邊開闢完成，綠地面積已遠超當地飽和需求。新北市政府既然在最新計畫書備註第 9 點中承認「必要時得由新北市政府辦理都市更新」，並將原公設土地轉為具開發性質之住宅區使用，即代表當年的「公園預定地」劃設目的與取得、開發方式已發生徹底、根本性的改變。 【中央審議法理依據】既然公設徵收目的已不復存在、開發方式已徹底改變，依照《土地徵收條例》第 49 條與民法法理，行政機			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		關唯一合法之路，即是徹底辦理廢止與撤銷當年的公設限制，百分之百、毫無附帶條件地恢復到民國 58 年 8 月 4 日劃設公園前的原始住宅區狀態(即住三之法定 300%容積率)。法律上絕無允許地方政府在細部計畫中變相越權、創設高額負擔巧取豪奪之餘地。 四、嚴重違憲：直接侵害憲法第 15 條保障之人民財產權、居住權與生存權 依司法院大法官釋字第 400 號、第 516 號、第 579 號、第 652 號及第 763 號解釋所確立之最高憲法原則：國家因公益目的使人民財產承受「特別犧牲」時，必須給予「合理、相當、反映市價且完全、儘速」的補償，否則該限制或徵收即屬違憲而失其效力。 本案居民忍受土地凍結、無法翻修之特別犧牲長達半世紀。地方政府如今假「還原住宅區」之名，實質上在名義容積 300%上強行扣減 42%之土地與財務負擔，使其容積率降至劣於周邊普通住宅區之 258%。 懇請內政部都委會發揮最高審議機關之功能，對此種實質沒收私產之二次違憲剝奪計畫予以重審駁回。 五、嚴重違背《行政程序法》第 8 條「誠實信用與信賴保護原則」及「禁止反言原則」 依司法院大法官釋字第 527 號、第 718 號解釋之意旨，「禁止反言原則」與「誠實信用原則」乃行政機關在公法上必須遵守之最高指導原則。 本案三排建物這 57 年來，行政機關每年均按「住宅用地」之最高稅率向地主課徵地價			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		稅與房屋稅，居民從未享有過公共設施保留地免稅或減稅之任何福利。地方政府收稅時視人民為「住宅區」，給予權益時卻翻臉將人民視為「公園預定地」狠狠剝皮。本案非屬農地變更，居民未獲得任何重劃成建地之特許利益，地方政府憑空創設42%之容積折減與代金制度，嚴重違反誠信原則與信賴保護原則。			
再人33	張○月等129人 板橋區江子翠段溪頭小段0148至0148-126等地號合法建物聯署之129戶詳見原聯署書	第壹篇：新北市政府覆函知嚴重違失—流於程序搪塞、毫無實質回應之「止血」與「甩鍋」行徑 一、答非所問：全然迴避陳情主旨之三大實體訴求 查新北市政府於覆函主旨中，已明確認定本案爭點為「恢復住宅容積強度、降低土地負擔比例及代金等議題」。然而，縱觀其覆函全文之「說明三」，新北市政府僅大篇幅、機械式地抄錄民國 58 年及 86 年的歷史變更過程，並將現行公開展覽細部計畫中強加於人民的「九大項惡劣附帶條件」逐字重述。 對於陳情人所提出之核心實體質疑：「代金計算標準之合法性基礎為何？」、「為何繳納 57 年住宅稅金卻遭變相調降容積？」、「強制居民負擔周邊吳鳳路公設補償之法源依據何在？」等關鍵問題，新北市政府自始至終採取裝聾作啞、隻字不提的態度。此種敷衍手段，顯屬對國家最高監察機關的蔑視，亦是對基層災民的行政傲慢。	懇請監察院體恤民瘼、彰顯國家公義與法治國精神，針對新北市政府於本案中： 1. 長期課徵住宅稅金，卻以公設限制剝削私產，嚴重違反信賴保護、誠實信用及禁止反言原則之行政違失 2. 違反《都市計畫法》第 15 條，在毫無科學財務精算與法定依據下，恣意創設 42% 高額負擔之實體違法 3. 違反《土地徵收條例》第 49 條，拒不依法廢止公設限制，反而將政府財政爛帳強行轉嫁、設局滅戶之不法行政。 准予對新北市政府正式立案展開調查，並依法發函糾正、勒令其撤銷本案所有具刁難性、窒礙難行之附帶條	依修正後內容通過。 修正理由： 依第 3 次專案小組初步建議意見補充容積率計算疑慮、徵收程序疑義及課徵住宅區稅賦相關回應說明。 修正後內容： 併再人13、再人31及再人32辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		二、程序搪塞：藉由「說明二」及「都委會審議」進行程序止血與責任推諉 覆函說明二詭稱：「本府城鄉發展局已於 115 年 6 月 1 日新北城審字第 1150995202 號函復在案」；說明四又稱：「目前於新北市都市計畫委員會專案小組審議中，後續相關都市計畫方案，仍以發布實施內容為主。」此乃地方政府面對違法濫權指控時，最典型的「程序止血」與「責任推諉」之拖延戰術： 1. 假止血、真推託：城鄉發展局 115 年 6 月 1 日之覆函，本質上僅是告知陳情意見已登錄在案，根本未實質解決任何不公條件，新北市政府卻企圖以此向監察院製造「已妥善處理」之假象。 2. 拿都委會當擋箭牌：政府將違法計畫送交由其內部官員與過半指派委員組成之都市計畫委員會（下稱都委會）審議，再對人民與監察院推稱「以未來發布實施內容為準」。此舉是在程序上進行無限期空轉，企圖待監察院實質調查熱度冷卻後，強行通過該「設局滅戶」之都市計畫，本質上毫無解決實質權益衝突之誠意。 三、市府覆函第 2 頁第（三）款以民國 86 年「住附 9 條」回復，然該處分顯屬違法 1. 違反土地徵收條例：該附帶條件嚴重違反《土地徵收條例》第 49 條之規定。 2. 實務證明窒礙難行：自民國 86 年規範至今已近 30 年，全區無一戶能成功重建，顯見	件，無條件恢復陳情人土地為板橋標準住宅區（住三）之 300% 法定容積率及正常建蔽率，以保障既有合法建物地主之基本居住權、生存權與重建權利。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		當初之規定存在根本性錯誤，於實務上窒礙難行。 3. 巧取豪奪之附帶條件：政府於民國 86 年宣稱要將土地歸還予居民作為住宅區，卻於民國 114 年 12 月 5 日「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫書」第 84 頁中，強加了「剝四層皮」的死結：強迫居民負擔高達 42% 的土地折減及繳交代金，使容積率從「住三」標準之 300% 直接暴降至 258%，更強迫居民共同負擔西側吳鳳路 14% 的公共設施土地！ 【基地推演之荒謬現實】以本區大量持分約 14 坪之合法住宅基地為例，扣除前述巧取豪奪之負擔後，在建蔽率限制下，重建後每層樓的建築投影面積僅剩 4.8 坪。扣除公共設施、安全梯及電梯後，室內淨面積連擺放一張床的空間皆付諸闕如。更蠻橫的是，計畫備註第 6 點還規定新建築「以至少七層樓以上為原則」。試問世界上有何建築師，能以 4.8 坪之基地蓋出一棟合法且配備電梯、消防設施的 7 層樓住宅？ 四、都委會流於形式與審議程序之重大瑕疵 1. 濫用都委會背書：新北市政府濫用都委會機制，強行通過侵害人民基本權利且流於違憲之都市計畫變更條款（詳見第參篇第四點）。 2. 計畫內容相互矛盾：變更都市計畫之實質內容，已嚴重違反《都市計畫法》之立法宗旨（詳見第參篇第一、二點）。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		3. 委員未能審酌真實民意：變更後之計畫內容在實質上引導全區走向無法重建之死局，試問 20 位都委會委員中，有誰知悉此一物理與法律上之不可能？城鄉發展局是否將居民之異議書、聯署書及陳情書全文轉交予委員審閱？抑或是採取斷章取義、僅擷取 5 至 6 行避重就輕之摘要方式誤導委員？ 4. 審議程序粗暴流於過場：都委會 20 位委員中，除 5 位新北市政府公務員代表外，外部專家學者往往僅出席 2 至 3 人。城鄉發展局甚至限制陳情居民代表僅能派 5 人發言、共計限時 3 分鐘(每人平均僅 36 秒)。自民國 57 年至今，限制重建之相關規定歷經民國 86 年之「9 項規定」、108 年 9 月 2 日修正版及 114 年 12 月 5 日版共三種版本，光是宣讀歷年規定之條文即已超越 36 秒，遑論在 3 分鐘內闡述法條錯誤與制度流弊。此種都委會功能何在？外部專家在資訊不對等、未實際出席或流於點名的情況下，無異於為城鄉發展局之錯誤政策盲目背書。 5. 未進行可行性評估與侵害手段之利益衡量：本院應要求行政機關未來辦理都市計畫變更時，必須先就計畫實施進行「可行性推演」，並針對降容積率、繳交代金等涉及人民財產負擔之條款，明確闡明其法源依據與造成私產損失之必要性。依憲法原則，使人民承受「特別犧牲」必須具備高度公益性與不可替代性，方得調降容積並給予合理補償。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		新北市政府因財政困難無力補償吳鳳路兩排房屋之居民，在毫無法律依據之情況下，竟以都市計畫手段強迫本案三排房屋之居民共同分攤，此種恣意降容、增設負擔之處分，手段與目的間顯失均衡，毫無合法法源。 6. 違背都市計畫基本宗旨：若城鄉發展局屢次變更都市計畫均採取由上而下之威權思維，從不考量人民實務上之可行性，僅一味沿用 30 年前之過時規定，已完全違背《都市計畫法》第 1 條、第 15 條及第 26 條有關「改善居民生活環境、規劃未來 25 年發展宗旨」之規定，實質上係強迫現存人民為政府 50、60 年前之錯誤政策買單。 7. 都市計畫法第 19 條已不合時宜，未能落實正當程序：建請立法院修正《都市計畫法》第 19 條。在數位時代，現行法仍採取登報或於機關網頁偏僻處公告公開展覽之方式，導致受害之土地所有權人根本無從知悉自身財產正遭政府變更，此種流於形式之公告，實質上淪為保障行政機關濫權之惡法，嚴重違背正當法律程序。政府針對涉及人民財產權受損或創設負擔之變更案，應窮盡行政手段，改採書面掛號信函個別通知全體利害關係人，並於說明會中針對權益受損之處進行實質說明、提供完整書面資料，踐行行政機關之告知義務，方符合《都市計畫法》第 1 條之立法宗旨。 第貳篇：陳情人於都市計畫委員會（都委會）專案會議之攻防焦點與實質權益控訴			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		陳情人全體 155 戶（文化路 122 戶與吳鳳路 33 戶）已抱持退無可退、破舟求生之決心，於都委會專案會議上對新北市政府擬定之計畫文本提出以下四大致命瑕疵： 一、數字震撼：戳破「14 坪合法地主」在 40%法定空地限制下「5 坪蓋 7 層樓」之滅戶死局 新細部計畫書備註第 1 點強制要求：「法定空地至少應為基地面積之 40%」，且第 6 點規定：「住宅興建高度，以至少七層樓以上為原則」。以本區大量持分約 14 坪之合法住宅基地為例，扣除高達 42% 的容積折減與土地實質負擔後，可用面積已極其狹小；若再被強制抽走 40%土地作為鄰接公園之開放空間供公眾使用，則地主最終能興建房屋之建築投影面積（基地範圍）竟然只剩下不到 5 坪！ 在台灣現行極其嚴格的建築技術規則限制下（須配置電梯、安全雙梯、排煙室、消防公設及法定最小建築寬深度），此套都市計畫在科學上、物理上、法律上全然不可能實現。名義上雖變更為住宅區，實質上卻是以高額負擔配合嚴苛之空地限制，對小坪數老地主進行「就地滅戶」與「實質沒收財產」之擴大侵害。 二、認罪鐵證：官方計畫書白紙黑字承認變更理由係為「減少政府負擔」			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		請監察委員明鑑，細部計畫書第 85 頁變更理由第一欄赫然寫著： 「減少政府負獻（擔），故將合法房屋密集部分變更為住宅區，並以附帶條件規定……」 這八個字即是新北市政府行政濫權的「認罪自白」！它公然承認，政府這 57 年來無力徵收、財政匱乏、無法解決當年行政錯誤所遺留的公共設施爛帳，因此直接透過行政手段，將西側吳鳳路公園之徵收與補償費用、以及開闢公共設施的財務成本，通通「轉嫁」並「強迫割地」由這 155 戶密集住宅的合法地主買單。此種「政府請客，強迫弱勢災民買單」之惡質處分，徹底違背公法上之「負擔平等原則」。 三、誠信崩潰：收取 57 年住宅稅金，重建時卻以公園預定地標準殘酷剝皮 陳情人痛心疾首的是，本案三排建物早於民國 57 至 58 年初即依法取得建照、權狀並完工。這 57 年來，行政機關規規矩矩、一毛不少地按「住宅用地」之最高標準向地主課徵地價稅與房屋稅。 政府於課稅時將人民視為住宅區財源，榨取稅收利益；待歷經半世紀建物老舊、面臨公共安全危險而有重建迫切需求時，政府卻翻臉不認人，改以「公園預定地（公共設施保留地）」之苛刻標準，要求居民割地 42%、調降容積、繳交代金。此種前後處分嚴重矛盾、吃乾抹淨之行徑，已徹底			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		違反《行政程序法》上最根本之「信賴保護原則」與「誠實信用原則」。 四、六大緊箍咒機關算盡，實質封死155戶自主重建之路 市府於覆函第三點列出之附帶條件，實質上是由三大枷鎖構成的連環套： 1. 強制整體開發與綁定鄰地：細部計畫限制必須以都市更新方式進行整體開發，且西側開發時強制與東側未移轉私有土地及西側公園共同辦理。這意味著只要155戶中有一戶因繼承、產權複雜或經濟困難未能簽字，全區即須共同陪葬，自主改建之可能性直接歸零。 2. 封死容積與3年大限恐嚇：計畫第5點限制本案不得適用危老或其他任何容積獎勵；第8點更設下「3 年通檢大限」，規定3年內若未報核，即將都市更新獎勵係數從2倍慘砍至1.5倍。政府明知在3年內整合155戶複雜產權在實務上形同天方夜譚，卻惡意創設此條款，其本意乃在於合法沒收人民應得之容積權益。 第參篇：行政機關違法濫權之法理依據——違反《都市計畫法》及《中華民國憲法》之實體與程序瑕疵 新北市政府所擬定、核定並公告之主要計畫與細部計畫，不論在基礎事實調查、利益衡量、財務計畫編列及最上位階之法律適用上，均存在重大、顯著且不可割裂之違法瑕疵。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		一、嚴重違反《都市計畫法》第 15 條第一項第九款：實施進度與經費籌措流於恣意、毫無法律依據 1. 法定程序違反：依《都市計畫法》第 15 條第 1 項第 9 款規定，主要計畫書必須表明「實施進度及經費」，其立法意旨即在於要求行政機關在劃設或變更土地時，必須具備嚴謹的財務精算與配套經費籌措，不得憑空侵害私有財產。 2. 裁量濫用與事實恣意：新北市政府於計畫書第 85 頁理由中坦承，其核定高達 42%的平均總負擔比例，僅僅是「檢視其他地區重劃案件……工程費用大約 2%~3%，考慮本案規模……故工程費用以 3%估算」後即草率訂定。市府在完全未針對本特定密集住宅區進行實地科學工程造價核實、亦無合法財務計畫之情況下，恣意調高經費占比，假借變更住宅區名義進行「懲罰性調降容積」，其利益衡量自始崩潰，顯已構成行政法上「禁止恣意原則」之違反。 二、嚴重違反《都市計畫法》第 1 條、第 5 條、第 26 條之立法宗旨：因襲失敗政策、行政怠惰 1. 窒礙難行之惡意延用：依《都市計畫法》第 1 條「改善居民生活環境」之宗旨與第 26 條「定期通盤檢討」之規定，都市計畫必須隨社會經濟實況滾動修正。本案早於民國 86 年即被設定了相同的附帶條件，30 年來的現實結果是「全區沒有一戶能夠成功改建」，已鐵			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		證該計畫在實務上完全窒礙難行。本案自民國 58 年一筆劃成公園至今，已整整 57 年，遠遠超過法定 25 年之極限，在法律上即是徹頭徹尾的「行政怠惰」與計畫流產。新北市政府於 30 年前以「住宅區（附）」之名義限制居民，如今再度延用此一錯誤且經時間證明失敗的惡法，實屬行政不作為。 2. 公共安全隱憂與行政怠惰：本區建物均屬民國 57 年至 58 年間完工之加強磚造老舊房屋，屋齡現已超過 58 年，遠超該建築結構法定耐用年限之兩倍以上!全區面臨嚴重的結構劣化、隨時因地震倒塌之巨大公共安全隱憂。新北市政府於民國 115 年的今天，不僅未依同法第 5 條預計未來發展給予危老重建之獎勵，反而強制調降建蔽率與容積率以阻礙重建，此舉無異於「行政怠惰」引發之「政策殺人」。 三、應適用而未適用《土地徵收條例》第 49 條：原劃設目的已不存在，應依法廢止限制 1. 法定廢止徵收要件成就：依《土地徵收條例》第 49 條第 1 項第 1 款至第 3 款明文規定，已公告徵收或劃設之土地，在未依徵收計畫完成使用前，若因「興辦之事業改變、開發方式改變或取得方式改變」，或「因情事變更致無徵收必要者」，主管機關應主動辦理撤銷或廢止徵收，且此規定溯及既往。 2. 開發方式與目的已徹底改變：本案「公一」公園用地早於十幾年前在周邊開闢完成，綠地面積已遠超當地飽和需求。新北市政府既			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		然在最新計畫書備註第 9 點中承認「必要時得由新北市政府辦理都市更新」，並將原公設土地轉為具開發性質之住宅區使用，即代表當年的「公園預定地」劃設目的與取得、開發方式已發生徹底、根本性的改變。 【法理結論】既然公設徵收之目的已不復存在、開發方式已徹底改變，依照《土地徵收條例》第 49 條與民法法理，政府唯一合法之路，即是徹底辦理廢止與撤銷當年的公設限制，百分之百、毫無附帶條件地恢復到民國 58 年 8 月 4 日劃設公園前的原始住宅區狀態（即住三之法定 300% 容積率）。法律上絕無允許行政機關在廢止公設的同時，還能創設高額負擔巧取豪奪之法源依據。 四、嚴重違憲：直接侵害憲法第 15 條保障之人民財產權、居住權與生存權 依司法院大法官釋字第 400 號、第 516 號、第 579 號、第 652 號及第 763 號解釋所確立之最高憲法原則：國家因公益目的使人民財產承受「特別犧牲」時，必須給予「合理、相當、反映市價且完全、儘速」的補償，否則該限制或徵收即屬違憲而失其效力。 針對徵收與公共設施保留地之補償，歷年大法官解釋確立以下核心原則： 1. 完全補償原則(釋字第 400 號、第 579 號、第 652 號)：補償不應是象徵性的微薄金			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		額，必須與財產價值相當，並反映徵收當期之市場正常交易價格。 2. 儘速發給義務（釋字第 110 號、第 516 號）：主管機關若未依規定期限發給補償費或短少未發足，該徵收案或限制即失其效力。 3. 既成道路與特別犧牲（釋字第 400 號）：私人土地長年供公眾通行形成公用地役關係，所有人承受特別犧牲，國家應依法律辦理徵收並給予相當補償。 4. 正當行政程序（釋字第 763 號）：國家應踐行正當法律程序，適時通知原所有權人有關土地後續使用情形及補償異議權利。 本案居民忍受土地凍結、無法翻修之特別犧牲長達半世紀。新北市政府如今假「還原住宅區」之名，實質上在名義容積 300% 上強行扣減 42% 之土地與財務負擔，使其容積率降至劣於周邊普通住宅區之 258%。此舉絕非補償，而是對奉公守法老百姓進行「實質沒收私產」之二次違憲剝削。 針對徵收與公共設施保留地之補償，歷年大法官解釋確立以下核心原則： 1. 完全補償原則(釋字第 400 號、第 579 號、第 652 號)：補償不應是象徵性的微薄金額，必須與財產價值相當，並反映徵收當期之市場正常交易價格。 2. 儘速發給義務（釋字第 110 號、第 516 號）：主管機關若未依規定期限發給補償費			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		或短少未發足，該徵收案或限制即失其效力。 3. 既成道路與特別犧牲（釋字第 400 號）：私人土地長年供公眾通行形成公用地役關係，所有人承受特別犧牲，國家應依法律辦理徵收並給予相當補償。 4. 正當行政程序（釋字第 763 號）：國家應踐行正當法律程序，適時通知原所有權人有關土地後續使用情形及補償異議權利。 本案居民忍受土地凍結、無法翻修之特別犧牲長達半世紀。新北市政府如今假「還原住宅區」之名，實質上在名義容積 300% 上強行扣減 42% 之土地與財務負擔，使其容積率降至劣於周邊普通住宅區之 258%。此舉絕非補償，而是對奉公守法老百姓進行「實質沒收私產」之二次違憲剝削。 五、嚴重違背《行政程序法》第 8 條「誠實信用與信賴保護原則」及「禁止反言原則」 依司法院大法官釋字第 527 號、第 718 號解釋及最高行政法院之既定見解，「禁止反言原則」與「誠實信用原則」乃行政機關在公法上必須遵守之最高指導原則。 本案三排建物於民國 57 至 58 年間均係依法取得建照與權狀之合法房屋。這 57 年來，行政機關每年均按「住宅用地」之最高稅率向地主課徵地價稅與房屋稅，居民從未享有過公共設施保留地免稅或減稅之任何福利。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		行政機關收稅時是人民為「住宅區」，給予權益、容積與申請改建時，卻翻臉將人民視為「公園預定地」狠狠剝皮。這種前後處分嚴重矛盾、手段前後不一之兩面手法，已使公權力之行政誠信徹底崩潰。本案非屬農地變更，居民未獲得任何重劃成建地之特許利益，政府憑空創設42%之容積折減與代金制度，純屬毫無法律依據之「懲罰性降容」，嚴重違反誠信原則及信賴保護原則。 六、基礎事實認定錯誤，嚴重違反「比例原則」與「利益衡量原則」 政府長期課徵住宅稅，計畫書卻硬指其為公園用地，此種「基礎事實認定錯誤」導致行政機關引為論據之所謂「利益衡量」在比例原則上完全崩潰。此都市計畫變更案存在重大且顯著之實體違法，若強行通過，未來提起行政訴訟必然依法宣告無效。本案陳情人呼籲城鄉發展局揚棄威權、傲慢之官僚思維，退回此一錯誤之都市計畫案。			
再人34	林○娥等人 板橋區江子翠段溪頭小段0148至0148-126等地號合法建物所有權人及居民共155	針對新北市政府115年7月6日新北府城審字第1151290403號函，未就陳情人所提出之重大法律及事實爭點作成實質回應，僅重述都市計畫沿革及程序，對於程序正義、比例原則、信賴保護、行政誠信、財產權保障及都市計畫檢討等核心問題均未具體說明。爰陳請貴委員會重新審議本案都市計畫附帶條件及相關開發負擔，並督促主管機關依法檢討，以維護人民受憲法保障之財產權及居住權。 說明	一、請重新審議本案都市計畫附帶條件及其合法性、必要性與公平性。 二、請重新檢討42%容積負擔、14%以上土地負擔及代金制度是否符合比例原則及財產權保障。 三、請重新檢討住宅課稅與公共設施限制並存	依修正後內容通過。 修正理由： 依第3次專案小組初步建議意見補充容積率計算疑慮、徵收程序疑義及課徵住宅區稅賦相關回應說明。 修正後內容： 併再人13、再人31及再人32辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	戶	一、程序正義遭忽視，回函答非所問，未盡實質答覆義務 （一）陳情人前已提出多次陳情及補充理由，明確提出信賴保護、高額開發負擔、比例原則、住宅課稅、公共設施限制、《土地徵收條例》第 49 條及居民參與程序等七大爭點。 （二）惟新北市政府 115 年 7 月 6 日新北府城審字第 1151290403 號函，僅重述歷年都市計畫沿革及程序，並未逐項回應人民提出之法律疑義與具體訴求，也未說明採納或不採納之理由。 （三）都市計畫攸關人民重大財產權益，主管機關應就人民提出之具體法律主張逐項說明理由，而非僅以歷史沿革或程序說明回覆。 二、以「減少政府負擔」作為制度設計理由，其合法性應重新檢討 （一）市府函文表示，本案附帶條件係基於「顧及人民權益、減少政府負擔」。 （二）然而，政府財政負擔屬公共政策及預算事項，不宜作為增加人民土地負擔及限制人民財產權之主要理由。 （三）都市計畫附帶條件是否符合比例原則、公平原則及法律保留原則，請貴委員會重新審議。 三、高達 42%容積負擔及 14%以上土地負擔，已使合法住宅實質無法重建 （一）本案要求約 42%容積負擔及 14%以上土地負擔與代金。	之制度是否符合信賴保護及行政誠信原則。 四、請督促主管機關依《土地徵收條例》第 49 條重新檢討本案都市計畫及土地限制。 五、請檢討近三十年前附帶條件是否仍符合今日都市發展現況。 六、請召開專案審議或公聽程序，充分聽取 155 戶居民意見。 七、請就本陳情書各項主張逐項具體答覆，並提出改善方案。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		（二）以本區普遍約 14 坪基地而言，扣除各項負擔及建蔽率限制後，每層可建築面積僅約 6 坪左右，已難符合現行建築法令規定，合法住宅幾乎無法重建。 （三）此種制度是否符合比例原則及憲法保障人民財產權之要求，請貴委員會重新審議。 四、住宅課稅與公共設施限制並存，違反行政誠信及信賴保護 （一）本案建物均於民國 57 年至 58 年間依法取得建築執照、合法完工並領有建物所有權狀。 （二）政府長期依住宅用地課徵地價稅及房屋稅，人民據此信賴其住宅權益依法受保障。 （三）惟都市計畫卻長期以公共設施保留地方式限制土地利用，使人民陷於「課稅按住宅、管制按公共設施」之矛盾情形，請貴委員會重新檢討其合理性。 五、應依《土地徵收條例》第 49 條重新檢討都市計畫及土地限制 本案土地長期受都市計畫限制，惟多年來未完成原規劃目的，且現況已形成合法住宅聚落。請貴委員會督促主管機關依《土地徵收條例》第 49 條及相關法令重新檢討是否應調整都市計畫內容及相關限制。 六、近三十年前之附帶條件已不符現況 本案附帶條件形成迄今已近三十年，都市環境、人口結構、土地利用及營建條件均已重大改變。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		惟主管機關迄今仍沿用舊有附帶條件要求155戶居民共同整合開發並負擔大量公共設施成本，其合理性及必要性均應重新審議。 七、請建立公開透明之審議程序 （一）請召開專案審議會議或公開說明會，邀請受影響居民充分表示意見。 （二）請督促主管機關就歷次陳情逐項具體答覆，不得僅以都市計畫沿革或程序概括回覆。 （三）請公開本案附帶條件、負擔比例、代金計算及相關審議依據，使人民得以充分了解並參與程序。			
再人35	粘○豪等人 板橋區江子翠段溪頭小段0148至0148-126等地號合法建物所有權人及居民共155戶	針對新北市政府115年7月6日新北府城審字第1151290403號函，未就陳情人所提出之重大法律及事實爭點作成實質回應，僅重述都市計畫沿革及程序，對於程序正義、比例原則、信賴保護、行政誠信、財產權保障及都市計畫檢討等核心問題均未具體說明。爰請貴局依法重新檢討本案都市計畫附帶條件、土地負擔及相關限制措施，並就本陳情事項逐項具體答覆，以維護人民受憲法保障之財產權及居住權。 說明 一、程序正義遭忽視，回函答非所問，未盡實質答覆義務 （一）陳情人前已提出多次陳情及補充理由，明確提出信賴保護、高額開發負擔、比例原則、住宅課稅、公共設施限制、《土地徵收條例》第49條及居民參與程序等七大爭點。 （二）惟貴局115年7月6日新北府城審字第1151290403號函，僅重述歷年都市	一、請重新審議本案都市計畫附帶條件及其合法性、必要性與公平性。 二、請重新檢討42%容積負擔、14%以上土地負擔及代金制度是否符合比例原則及財產權保障。 三、請重新檢討住宅課稅與公共設施限制並存之制度是否符合信賴保護及行政誠信原則。 四、請督促主管機關依《土地徵收條例》第49條重新檢討本案都市計畫及土地限制。	依修正後內容通過。 修正理由： 依第3次專案小組初步建議意見補充容積率計算疑慮、徵收程序疑義及課徵住宅區稅賦相關回應說明。 修正後內容： 併再人13、再人31及再人32辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		計畫沿革及程序，並未逐項回應人民提出之法律疑義與具體訴求，也未說明採納或不採納之理由。 （三）人民依法提出陳情，行政機關應本於依法行政及誠信原則，就人民所提具體法律主張逐項說明理由，而非僅以歷史沿革或程序說明回覆。 二、以「減少政府負擔」作為制度設計理由，其合法性應重新檢討 （一）貴局函文表示，本案附帶條件係基於「顧及人民權益、減少政府負擔」。 （二）然而，政府財政負擔屬公共政策及預算事項，不宜作為增加人民土地負擔及限制人民財產權之主要理由。 （三）若將公共設施取得、補償及開闢成本轉由特定居民負擔，其是否符合比例原則、公平原則及法律保留原則，請貴局重新檢討並具體說明。 三、高達 42%容積負擔及 14%以上土地負擔，已使合法住宅實質無法重建 （一）本案要求約 42%容積負擔及 14%以上土地負擔與代金。 （二）以本區普遍約 14 坪基地而言，扣除各項負擔及建蔽率限制後，每層可建築面積僅約 6 坪左右，已難符合現行建築法令規定，合法住宅幾乎無法重建。 （三）當人民名義上仍保有土地所有權，實際上卻已難以合理利用土地時，其限制是否符合比例原則及憲法保障人民財產權之要求，請貴局依法重新檢討。	五、請檢討近三十年前附帶條件是否仍符合今日都市發展現況。 六、請召開專案審議或公聽程序，充分聽取 155 戶居民意見。 七、請就本陳情書各項主張逐項具體答覆，並提出改善方案。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		四、住宅課稅與公共設施限制並存，違反行政誠信及信賴保護 （一）本案建物均於民國 57 年至 58 年間依法取得建築執照、合法完工並領有建物所有權狀。 （二）政府長期依住宅用地課徵地價稅及房屋稅，人民據此信賴其住宅權益依法受保障。 （三）惟都市計畫卻長期以公共設施保留地方式限制土地利用，使人民陷於「課稅按住宅、管制按公共設施」之矛盾情形，請貴局具體說明其法律依據，並重新檢討是否符合《行政程序法》第 8 條誠信原則及信賴保護精神。 五、應依《土地徵收條例》第 49 條重新檢討都市計畫及土地限制 本案土地長期受都市計畫限制，惟多年來未完成原規劃目的，且現況已形成合法住宅聚落。 請貴局依《土地徵收條例》第 49 條及相關法令，重新檢討是否仍有維持現行限制之必要，並研議調整都市計畫內容或其他適法處理方式。 六、近三十年前之附帶條件已不符現況 本案附帶條件形成迄今已近三十年，都市發展、人口結構、土地利用、居住需求及營建成本均已大幅改變。 惟迄今仍沿用舊有附帶條件要求155戶居民共同整合開發並負擔大量公共設施成本，其合理性、必要性及可行性均應重新檢討。 七、請建立公開透明之審議程序			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		（一）請召開專案協調會議、公聽會或說明會，邀集155戶居民代表充分參與。 （二）請就歷次陳情所提出之法律及事實爭點逐項具體答覆，不得僅以都市計畫沿革或程序概括回覆。 （三）請公開本案附帶條件、土地負擔比例、代金計算方式、法令依據及審議理由，使人民得以充分了解並參與行政程序。			

案由	變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第二案
說明	**壹、變更機關：新北市政府** **貳、法令依據：都市計畫法第 22 條** **參、再提會討論緣起** 本府依據都市計畫法第 26 條及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。 本案主要計畫經 114 年 5 月 27 日內政部都市計畫委員會第 1079 次會議審議通過，依會議決議(略以)：「……本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及新北市政府 114 年 4 月 7 日新北府城審字第 1140631447 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。」，又查前開專案小組初步建議意見(略以)：「……（九）本案經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。……」，因本案主要計畫審竣變更內容超出原公開展覽範圍，遂於 114 年 12 月 5 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 12 月 22 日及 23 日於板橋區公所舉辦再公開展覽說明會。於再公開展覽及審議期間，共接獲 35 件公民或團體陳情意見，經提 115 年 3 月 30 日、115 年 6 月 15 日及 115 年 9 月 15 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都市計畫法定程序提請大會審議。 **肆、計畫範圍** 本案計畫範圍為板橋都市計畫，計畫面積為 1,355.23 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。本次檢討變更案件共計 13 案，包含機關用地、公園用地、綠地用地、瓦斯站用地、下水道用地、學校用地，共 12 處公共設施用地，詳圖 1。 **伍、變更內容** 本案依循114年8月22日新北市都市計畫委員會第176次會議審查		

說明	意見及新北市通案性原則進行附帶條件之文字修正，並依再公開展覽後公民或團體陳情意見及專案小組建議意見酌予調整原變更方案，本案再公開展覽之變更內容詳表1、變更示意圖詳圖2至圖13。 **陸、辦理經過** 一、公告徵求意見：自105年11月17日起公告徵求意見30日（105年11月18日刊登於聯合報 D2版）。 二、公開展覽：自108年9月10日公開展覽30日（自108年9月10日起刊登於中國時報 B6版3日），並於108年9月17日上午10時及108年9月19日下午2時於板橋區公所舉辦公開展覽說明會。 三、新北市都市計畫委員會審議情形： （一）經6次專案小組會議，並於新北市都市計畫委員會110年11月19日第135次會議審議通過。 （二）依內政部都市計畫委員會114年5月27日第1079次審竣通過之主要計畫內容，調整修正細部計畫內容，並經新北市都市計畫委員會114年8月22日第176次會議審議通過。 四、內政部都市計畫委員會審議情形：本案主要計畫經3次專案小組會議，並於內政部都市計畫委員會114年5月27日第1079次會議審議通過。 五、再公開展覽：本案因審竣之變更內容超出原公開展覽範圍，遂自114 年 12 月 5 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 12 月 22 日下午 2 時及 114 年 12 月 23 日下午 2 時於板橋區公所舉辦公開展覽說明會。 六、再公開展覽後，由吳委員杰穎（召集人）、詹委員士樑、黃委員敏修、鄭委員人豪、蕭委員再安及王委員靚琇等 6 位委員組成專案小組進行研商，並已於 115 年 3 月 30 日、115 年 6 月 15 日及 115 年 9 月 15 日召開 3 次會議，專案小組初步意見如下： （一）115年3月30日第1次專案小組研商會議： 1. 有關再人 12 案陳情意見涉及周邊停車供需情形及停車場興建計畫，會後另請市府交通局提供更新後之資料，以利核實評估停車空間需求。 2. 有關變 2 案（公 33）及變 3 案（綠一-1）變更範圍外及變更範圍內既有通路議題，請規劃單位再行研議具體可行方案，併同土地使用分區管制要點，續提下次市小組審議。

	（二）115年6月15日第2次專案小組研商會議： 1. 有關土地使用管制要點新增公共設施用地解編多目標使用規定及綠（一-1）南側新增建築基地退縮部分，依本次提會內容通過，土地使用分區管制要點修正要點對照表詳表4。另新增道路及合法建物彈性條文部分，請就後續執行面再與相關單位討論。 2. 板橋公一因案情複雜，請補充都計、土地徵收歷程、範圍內建物保存登記與合法房屋等資料及撤銷、廢止徵收相關說明，續提下次市小組審議。 （三）115年9月15日第3次專案小組研商會議： 1. 再公展後第2次專案小組後接獲4件人民陳情案件，併同前次會議未討論之再人31共計5件。 2. 有關變10案附帶條件及補充資料部分，原則依作業單位所提再公展內容通過，另建議就公（一）都市計畫歷程、徵收及撤銷徵收歷程等提市大會說明。 3. 有關本次新增土地使用分區管制要點第17點「重劃範圍邊界合法建築及既有通路處理」，請分別就「範圍邊界之合法建築物」及「範圍內既有通行道路」之條文內容補充論述。 4. 本次專案小組針對再公展後人民陳情處理已獲具體共識，請依前述意見修正計畫內容後，續提市大會審議。 **柒、公民或團體陳情意見** 本案再公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共35案經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見（詳表3）。 **捌、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

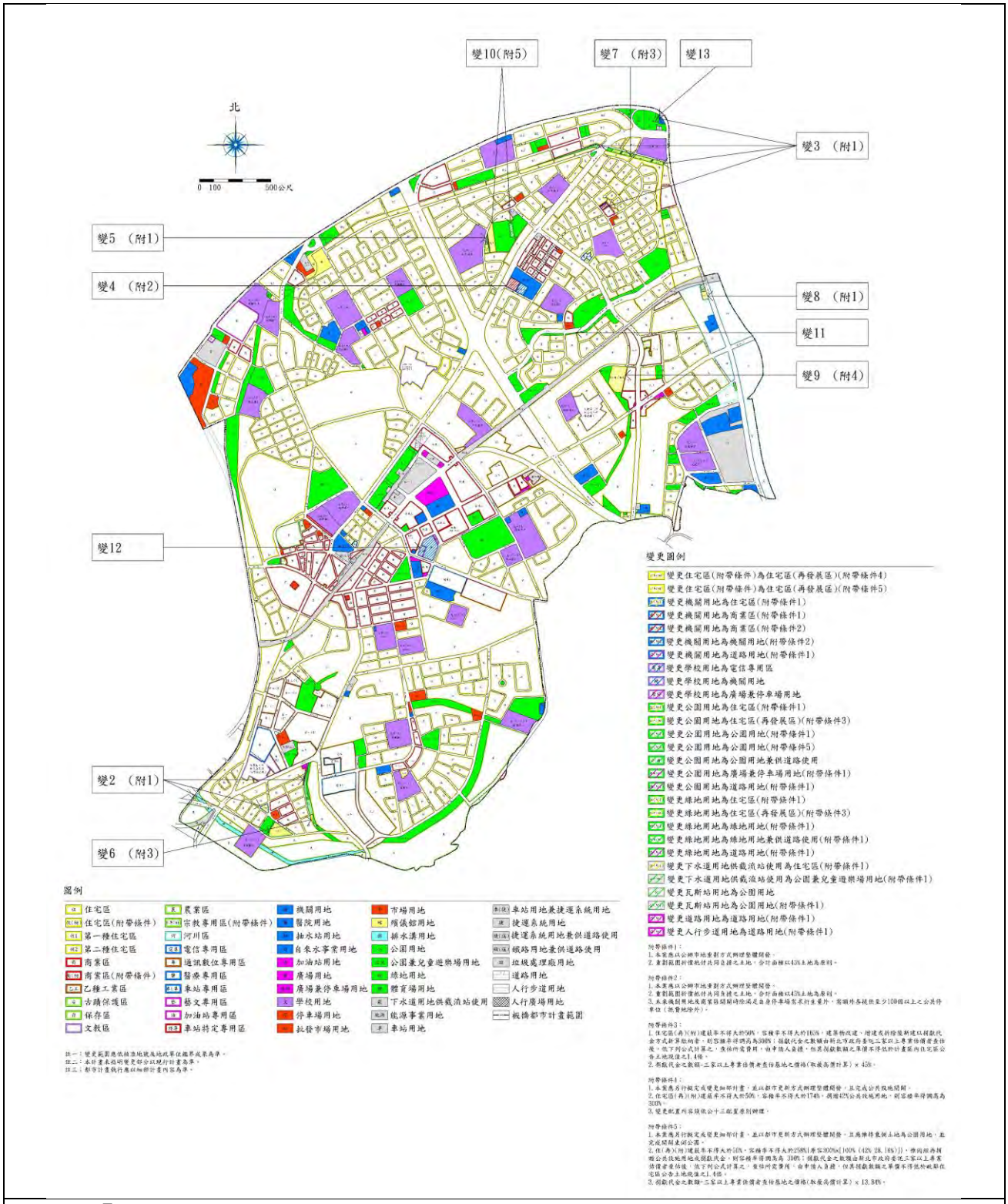


圖 1「變更板橋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更位置示意圖

表 1「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」細部計畫案變更內容綜理表

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽細部計畫內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th rowspan="2">再公展編號
主編號</th><th rowspan="2">次編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th></tr>
<tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>1</td><td>--</td><td>計畫年期</td><td>115 年</td><td>125 年</td><td>配合新北市國土計畫調整計畫年期為 125 年。</td><td>照案通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">2</td><td>1</td><td>公(二十六)
(信義國小北側)</td><td rowspan="2">公園用地
(1.06)</td><td>住宅區(附 1)
(1.02)</td><td rowspan="4">1.公(二十六)用地、公(三十三)用地及機(十一)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.用地主管機關於 106 年 1 月 4 日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。
3.參酌毗鄰分區變更為住宅區、公園用地及道路用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。
4.考量供未來基地出入通行及指定建築線使用，故納入公三十三西側部分未開闢之計畫道路(未編號)為整體開發範圍。
5.公園用地(二十六)參酌毗鄰分區變更為公園用地(附)及住宅區(附)。
6.機關用地(十一)參酌鄰近分區變更為住宅區(附)。
7.公園用地(三十三)考量周邊公共設施服務水準，維持公園用地，並</td><td rowspan="4">依本次提會建議修正內容通過。

修正理由：
配合交通局及地政局意見，為維持現況既有通行需求，公（三十三）依現況變更部分公園用地為 10 公尺公園用地兼供道路使用。

修正後變更內容：
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">變更編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td rowspan="6">2</td><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">公（二十六）
（信義國小北側）</td><td rowspan="2">公園用地
（1.06）</td><td>住宅區（附 1）
（1.02）</td></tr><tr><td>公園用地（附 1）
（0.04）</td></tr><tr><td>2</td><td>機（十一）
（復興街西側）</td><td>機關用地
（0.26）</td><td>住宅區（附 1）
（0.26）</td></tr><tr><td rowspan="3">3</td><td rowspan="3">公（三十三）
（廣福街東側）</td><td rowspan="3">公園用地
（0.87）</td><td>公園用地（附 1）
（0.76）</td></tr><tr><td>道路用地（附 1）
（0.08）</td></tr><tr><td>公園用地兼供</td></tr></table></td><td rowspan="4">依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>機(十一)
(復興街西側)</td><td>機關用地
(0.26)</td><td>住宅區(附 1)
(0.26)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3</td><td rowspan="2">公(三十三)
(信義路以西、廣福街東側)</td><td rowspan="2">公園用地
(0.87)</td><td>公園用地(附 1)
(0.79)</td></tr>
<tr><td>道路用地(附 1)
(0.08)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>道路用地
(0.03)</td><td>道路用地(附 1)
(0.03)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽細部計畫內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td>--</td><td>如上</td><td>--</td><td>附帶條件1：
1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</td><td>變更為公園用地參酌毗鄰分區變更為住宅區(附)，並於細部計畫變更為道路用地(附)。</td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td><u>道路使用（附1）(0.03)</u></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>道路用地（0.03）</td><td>道路用地（附1）（0.03）</td></tr>
<tr><td></td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>附帶條件1：
1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</td></tr>
</table>
修正後變更理由：
1. 公（二十六）用地、公（三十三）用地及機（十一）用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2. 用地主管機關於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。
3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區、公園用地及道路用地，並納入毗鄰之道路用地併同辦理。
4. 公園用地（二十六）參酌毗鄰分區變更為公園用地（附）及住宅區（附）。
5. 機關用地（十一）參酌鄰近分區變更為住宅區（附）。
6. 公園用地（三十三）考量周邊公共設施服務水準，維持公園用地，並變更為公園用地參酌毗鄰分區變更為住宅區（附）。
7. 考量供未來基地出入通行及指定建築線使用，故納入公三十三西側部分未開闢之計畫道路（未編號）為整體開發範圍。
8. <u>考量公（三十三）重劃範圍涉及現況通行道路，後續工程將影響民眾通行權益，爰依現況路型留設公園用地兼供道路使用，以維持既有通行。</u></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽細部計畫內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td rowspan="6">3</td><td>1</td><td>綠(一-1)
(文化路東側，文化路二段608巷)
(細計公設)</td><td rowspan="3">綠地用地
(0.99)</td><td>住宅區(附1)
(0.85)</td><td rowspan="6">1.綠(一-1)用地、綠(二-1)用地及機(一)、瓦(三)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2.用地主管機關於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。
3.參酌毗鄰分區變更為住宅區、商業區、道路用地、公園用地、綠地用地及綠地用地兼供道路使用。</td><td rowspan="6">依本次提會建議修正內容通過。

修正理由：
1.配合地政局意見及現行綠(一-1)南側住宅區現有通行，增設2條4公尺人行步道用地(附)以銜接文新路。
2.配合地政局意見，將機(一)用地北側人行步道用地納入整體開發範圍，併部分機關用地變更為8公尺道路用地(附)。
3.配合人民陳情將瓦(三)意見整合完成之土地排除重劃範圍。
修正後變更內容：<table><tr><th colspan="2" rowspan="2">變更編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td rowspan="6">3</td><td rowspan="4">1</td><td rowspan="4">綠(一-1)
(文化路東側、文化路二段608巷)</td><td rowspan="4">綠地用地
(0.99)</td><td>住宅區(附1)
(0.88)</td></tr><tr><td>綠地用地(附1)
(0.09)</td></tr><tr><td>道路用地(附1)
(0.00)*</td></tr><tr><td>人行步道用地(附1)
(0.02)</td></tr><tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">機(一)
(文聖街東側、文小一北側)</td><td>機關用地
(0.20)</td><td>商業區(附1)
(0.17)</td></tr><tr><td>人行步道用地
(0.02)</td><td>道路用地(附1)
(0.02)</td></tr><tr><td>3</td><td>綠(二-1)
(長江路二段北</td><td>綠地用地
(0.46)</td><td>綠地用地(附1)
(0.41)</td></tr><tr><td colspan="4">綠地用地兼供道路使用(附1)</td></tr></table></td><td rowspan="6">依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>機(一)
(文化路東側、文聖街東側，文小一北側)</td><td>機關用地
(0.20)</td><td>商業區(附1)
(0.20)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3</td><td>綠(二-1)
(長江路二段北側)
(細計公設)</td><td rowspan="2">住宅區
(0.46)</td><td>綠地用地(附1)
(0.41)</td></tr>
<tr><td>綠地用地兼供道路使用(附1)
(0.01)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>道路用地(附1)
(0.04)</td></tr>
<tr><td>4</td><td>瓦(三)
(十二埒抽水站西側)</td><td>瓦斯站用地
(0.17)</td><td>公園用地(附1)
(0.17)</td></tr>
<tr><td>--</td><td>如上</td><td>--</td><td>附帶條件1：</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽細部計畫內容</th><th rowspan="3">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="3">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</td><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td>側）</td><td></td><td>（0.01）
道路用地（附1）
（0.04）</td></tr>
<tr><td></td><td>4</td><td>瓦（三）（十二埒抽水站西側）</td><td>瓦斯站用地
（0.15）</td><td>公園用地（附1）
（0.15）</td></tr>
<tr><td></td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>附帶條件1：
1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。
2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。</td></tr>
</table>
修正後變更理由：
1. 綠（一-1）用地、綠（二-1）用地及機（一）、瓦（三）用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。
2. 用地主管機關於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。
3. 參酌毗鄰分區及周邊發展現況，變更為住宅區、商業區、道路用地、公園用地、綠地用地、綠地用地兼供道路使用及人行步道用地。
4. 考量重劃工程將影響現況道路通行，故劃設人行步道供原綠（一-1）南側住宅區通行使用。
5. 考量供未來基地出入通行及指定建築線使用，故納入機(一)北側部分未開闢之人行步道用地為整體開發範圍。
6. 經瓦(三)範圍部分土地所有權人陳情不同意參與市地重劃，故參酌公設專通五項公設之公保地處理原則，若地主提出陳情意見，經考量排除具合理性且都市計畫委員會同意後，得</td><td></td></tr>
</table>

再公開展覽細部計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
						維持原計畫不予解編，將其剔除重劃範圍。	
4	--	機(四) (文化路東側、新北市議會，文小二西側)	機關用地 (1.03)	商業區(附 2) (0.58) 機關用地(附 2) (0.45) 附帶條件 2： 1.本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2.重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。 3.未來機關用地及商業區開闢時除滿足自身停車場需求衍生量外，需額外各提供至少100 個以上之公共停車位	1.機(四)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.機關用地(四)參酌毗鄰分區及使用現況變更為商業區(附)及機關用地(附)。 3.因機關用地非屬市地重劃辦法第 21 條規定之十項公共設施負擔用地，故依前開法規第 23 條第 2 項之規定已取得全體土地所有權人之同意。	**照案通過。**	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽細部計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
				(抵費地除外)。			
5	--	公(一) (捷運江子翠站西側，江翠國中東側)	公園用地 (0.35)	住宅區(附1) (0.20) 廣場兼停車場用地(附1) (0.10) 道路用地(附1) (0.05) 附帶條件1： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	1.公(一)用地位於住宅區西側範圍經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.用地主管機關於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。 3.部分公園用地(一)參酌毗鄰分區及使用現況變更為住宅區(附)、廣場兼停車場用地(附)、道路用地(附)。	**照案通過。**	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
6	--	公(三十三) (信義路以西)	公園用地 (0.09)	住宅區(再) (附3) (0.09) 附帶條件3： 1. 住宅區(再)(附)建蔽率不得大於50%，容積	經查板橋區瑞興段687、689、691、693、693-1、693-2、695、697、699、701、703、705、705-2、705-5、707、709、711等17筆土地地上之建物係屬有建物登記謄本之合法建物，並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，	**照案通過。**	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽細部計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
				率不得大於165%，建築物改建、增建或拆除後新建以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為300%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額之單價不得低於計畫區內住宅區公告土地現值之1.4倍。 2. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算）×45%。	故將前開17筆地號土地之地籍範圍劃設為住宅區(再)(附)，由土地所有權人另依附帶條件辦理。		

再公開展覽細部計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
7	--	綠(一-1) (文化路東側，文化路二段 608 巷) (細計公設)	住宅區 (0.01)	住宅區(再) (附 3) (0.01) 附帶條件 3： 1. 住宅區(再)(附)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 165%，建築物改建、增建或拆除後新建以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 300%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額之單價不得低於計畫區內住宅區公	經查板橋區江子翠段大埔尾小段 137 及 138 地號等 2 筆土地地上之建物係屬有建物登記謄本之合法建物，並經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合配合鄰近分區變更為再發展區之處理類型，故將前開 2 筆地號土地之地籍範圍劃設為住宅區(再)(附)，由土地所有權人另依附帶條件辦理。	**照案通過。**	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公開展覽細部計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
				告土地現值之1.4倍。 2. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算）×45%。			
8	--	下水道用地 (供截流站使用) (縣民大道南側)	下水道用地 (0.38)	住宅區(附1) (0.22) 公園兼兒童遊樂場用地(附1) (0.16) 附帶條件1： 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	1.下水道用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2.用地主管機關於106年1月4日「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」用地機關協調會函覆均無使用需求或無相關用地開闢計畫。 3.參酌毗鄰分區及使用現況變更為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地。	**照案通過。**	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
9	-	公(十三) (永豐街南側)	住宅區(附) (1.80)	住宅區(再) (附4) (1.80)	1.公園用地(十三)於60年1月25日發布實施之「板橋擴大都市計畫案」劃設為公園綠地，嗣後於86	**照案通過。**	依市都委會專案小組

再公開展覽細部計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
			附帶條件： 1.住宅區(附)應以都市更新方式整體開發建築，其法定空地(至少為基地面積之百分之四十)，應緊鄰公園用地集中留設作為開放空間提供公眾使用。 2.為獎勵都市更新，本案建築總樓地板面積定為42,700平方公尺，其計算方式如下： (1)密集合法房屋基地面積=17,768m² (2)17,768(m²)*60%*2(樓)*2=42,700(m²)。 3.住宅區(附)不得再適用其他容積獎勵規定，但得作為容積移轉接受基地，其容積移轉之接受基	附帶條件4： 1. 本案應另行擬定或變更細部計畫，並以都市更新方式辦理整體開發，且完成公共設施開闢。 2. 住宅區(再)(附)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於174%，捐贈42%公共設施用地，則容積率得調高為300%。 3. 變更配置內容須依公十三配置原則辦理。	年8月12日發布實施之「變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)案」中因現況合法房屋密集導致開闢困難，為顧及人民權益及減少政府負擔，故將合法房屋密集部分變更為住宅區，並以附帶條件規定後續應以都市更新之方式辦理整體開發。 2.惟其原先規定之附帶條件過於嚴苛，致使開發困難，故本次變更經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，為保障民眾權益及周邊公共設施服務水準，爰參酌毗鄰分區變更為住宅區(再)(附)，並變更本案之附帶條件，由地主自行依附帶條件辦理。 3.檢視市地重劃案件各地區地價成本差異，以溪南地區整體開發案件其費用負擔比例約2%~3%，考量本案變更範圍內現況建物密集程度、面積規模等因素，後續工程費用偏高，故費用負擔以3%估算，故平均總負擔比例以42%訂之。 4.另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。 公十三配置原則： 一、公園用地以設置於基地西側和南側為原則，並臨主要計畫道路(永豐街)面寬應至少佔二分		初步建議意見通過。

再公開展覽細部計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
			地基準容積率以120%計算。 4.住宅區(附)得參考「新北市都市更新單元劃定基準」之規定，自行劃定更新單元開發。 5.本案都市更新之住宅興建高度，以至少七層樓以上為原則，並由本府依建築技術規則等相關規定詳予審核，並盡量降低建蔽率，以集中留設更多之法定空地作為開放空間供公眾使用。 6.將來改建時，建築物配置及設計須先送由縣都市設計審議委員會審查同意後才准請照建築。 7.本案都市計畫		之一，且留設與東側乙種工業區間之緩衝空間。 二、基地北側臨12公尺計畫道路(永豐街)指定退縮6公尺，並設置無遮簷人行道，以創造為住宅區友善行人空間。 三、實際配置仍應以都市設計、都市更新審竣內容為準。		

再公開展覽細部計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
			發布實施後三年內，如未能依都市更新相關規定申請都市更新事業計畫報核，附帶條件2.(2)之計算式內原規定「2」倍之都市更新獎勵容積係數，減低優惠，按照「1.5」倍計算。 8.都市計畫發布實施後，必要時得由新北市政府辦理都市更新或另擬都市計畫。				
10	--	公一東側合法密集住宅、西側住(附)	住宅區(附) (0.76)	住宅區(再) (附5) (0.76)	1.公園用地(一)於58年8月4日發布實施之「江子翠及十二埒鄉街計畫案」劃設為鄰里公園用地，嗣後於86年8月12日發布實施之「變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)案」中因現況合法房屋密集導致開闢困難，為顧及人民權益及減少政府負擔，故將合法房屋密集部分變更為住宅區，並以附帶條件規定後續應以都市更新之方式辦理整體開發。 2.惟其原先規定之附帶條件過於嚴	**照案通過。**	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
			公園用地 (0.30)	公園用地(附5) (0.30)			
			附帶條件： 1.住宅區(附)應以都市更新方式整體開發建築，其法定空地(至少為基地面積之百分	附帶條件5： 1. 本案應另行擬定或變更細部計畫，並以都市更新方式辦理整體開發，且應			

再公開展覽細部計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
			之四十)應緊鄰公園用地集中留設作為開放空間提供公眾使用。 2.西側合法密集房屋可申請自辦更新，惟西側整體開發時應併基地東側合法密集房屋(未辦理容積移轉)及西側公園用地整體規劃一併辦理更新。 3.公園用地內私有土地及合法建築得適用「都市計畫容積移轉實施辦法」、「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」及「新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則」。 4.為獎勵都市更	維持東側土地為公園用地，並完成開闢東側公園。 2. 住(再)(附)建蔽率不得大於50%，容積率不得大於 258%{原容300%×[100%-(42%-28.16%)]}，惟倘經再捐贈公共設施用地或捐獻代金，則容積率得調高為300%;捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額之單價不得低於毗鄰住	苛，致使開發困難，故本次變更經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，為保障民眾權益及周邊公共設施服務水準，爰參酌毗鄰分區變更為住宅區(再)(附)，並變更本案之附帶條件，由地主自行依附帶條件辦理。 3.檢視市地重劃案件各地區地價成本差異，以溪南地區整體開發案件其費用負擔比例約 2%~3%，考量本案變更範圍內現況建物密集程度、面積規模等因素，後續工程費用偏高，故費用負擔以 3%估算，故平均總負擔比例以 42%訂之。 4.另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。		

再公開展覽細部計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
			新，住宅區(附)建築總樓地板面積訂為：(西側土地面積＋東側(未辦理容積移轉)私有土地面積)*60%*2(樓)*2(都市更新獎勵容積係數)為上限。 5.住宅區(附)不得積獎勵規定，但得作為容積移轉接受基地，其容積移轉之接受基地基準容積率以120%計算。 6.本案都市更新之住宅興建高度，以至少七層樓以上為原則，並由本府依建築技術規則等相關規定詳予審核，並盡量降低建蔽率，以集中留設更多之法定	宅區公告土地現值之1.4倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)x13.84%。			

再公開展覽細部計畫內容						市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再公展編號		變更位置	變更內容(公頃)		變更理由		
主編號	次編號		原計畫	新計畫			
			空地作為開放空間供公眾使用。 7.將來改建時，建築物配置及設計需先送新北市都市設計審議委員會審查同意後才准請照建築。 8.自本次都市計畫通盤檢討發布實施日起三年內，如未能依都市更新相關規定申請都市更新事業計畫報核，附帶條件4之計算式內原規定「2」倍之都市更新獎勵容積係數，減低優惠，改按「1.5」倍計算。 9.都市計畫發布實施後，必要時得由新北市政府辦理都市更新或依法辦理徵收。				

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽細部計畫內容</th><th rowspan="2">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="3">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>11</td><td>--</td><td>公三
(萬板路與萬板路 122 巷交叉路口)</td><td>公園用地
(0.00)*</td><td>公園用地兼供道路使用
(0.00)*</td><td>經查陳情地點位處萬板路(30m)與萬板路 122 巷(4m)交叉路口，考量其權屬及使用現況等情形，將部分用地由公園用地變更為公園用地兼供道路使用。</td><td>照案通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">12</td><td rowspan="2">--</td><td rowspan="2">學校用地
(文小 24)
(民族路以北、區運路以西)</td><td rowspan="2">學校用地
(1.72)</td><td>機關用地
(1.61)</td><td rowspan="2">考量學校用地(文小 24)經 112 年 12 月 13 日新北市政府教育局確認已無使用需求，故納入變更，另經現況使用中之新北市政府環境保護局、警察局交通警察大隊板橋分隊及海山分隊等機關表示仍有使用需求，考量區域 5 大公設不足，爰變更為機關用地及綠地用地。</td><td rowspan="2">依本次提會建議修正內容通過。

修正理由：
1. 配合人民陳情，考量基地使用現況及周邊停車需求，變更部分學校用地為廣場兼停車場用地。
2. 配合中華電信陳情，變更部分學校用地為電信專用區。

修正後變更內容：
<table><tr><th colspan="2">變更編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td rowspan="3">12</td><td rowspan="3">--</td><td rowspan="3">學校用地
(文小 24)
(民族路以北、區運路以西)</td><td rowspan="3">學校用地
(1.72)</td><td>機關用地
(1.33)</td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地
(0.11)</td></tr><tr><td>電信專用區
(0.28)</td></tr></table>
修正後變更理由：
1. 考量學校用地(文小 24)經 112 年 12 月 13 日新北市政府教育局確認已無使用需求，故納入變更，另經現況使用中之新北市政府環境保護局、警察局交通警察大隊板橋分隊及海山分隊等機關表示仍有使用需求，爰建議參酌 96 年 5 月 15 日</td><td rowspan="2">依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>綠地用地
(0.11)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="5">再公開展覽細部計畫內容</th><th rowspan="3">市都委會專案小組初步建議意見</th><th rowspan="3">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>發布實施變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第一次公共設施通盤檢討）之規劃原意，恢復原機關用地之劃設。
2. 東北側土地經本案檢討使用現況、權屬及周邊停車需求，並為保障土地所有權人權益，爰建議參酌 96 年 5 月 15 日發布實施變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第一次公共設施通盤檢討）之規劃原意，恢復為廣場兼停車場用地。
3. 考量地號 1867、1867-3 土地屬中華電信所有，現況供作板一機房使用，未來仍將作為電信用途，依 98 年 7 月 31 日「變更板橋都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」變更原則，將前開土地劃設為電信專用區，免予負擔回饋。</td><td></td></tr>
<tr><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>依本次提會建議修正內容通過。

新增變更理由：
配合人民陳情，並考量瓦斯站用地現已無使用需求，新增變 13 案併同鄰近分區變更瓦斯站用地為公園用地。

新增變更內容：
<table>
<tr><th colspan="2">變更編號</th><th rowspan="2">變更位置</th><th colspan="2">變更內容</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr>
<tr><td>13</td><td>--</td><td>瓦(三)
(十二埒抽水站西側)</td><td>瓦斯站用地
(0.02)</td><td>公園用地
(0.02)</td></tr>
</table>
修正後新增變更理由：
經瓦(三)範圍部分土地所有權人陳情不同意參與市地重劃，故參酌公設專通五項公設之公保地處理原則，若地主提出陳情意見，經考量排除具合理性且都市計畫委員會同意後，得維持原計畫不予解編，將其剔除重劃範圍，惟考量該用地現已無使用需求，故參酌鄰近用地變更為公園用地，後續依現行制度辦理。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

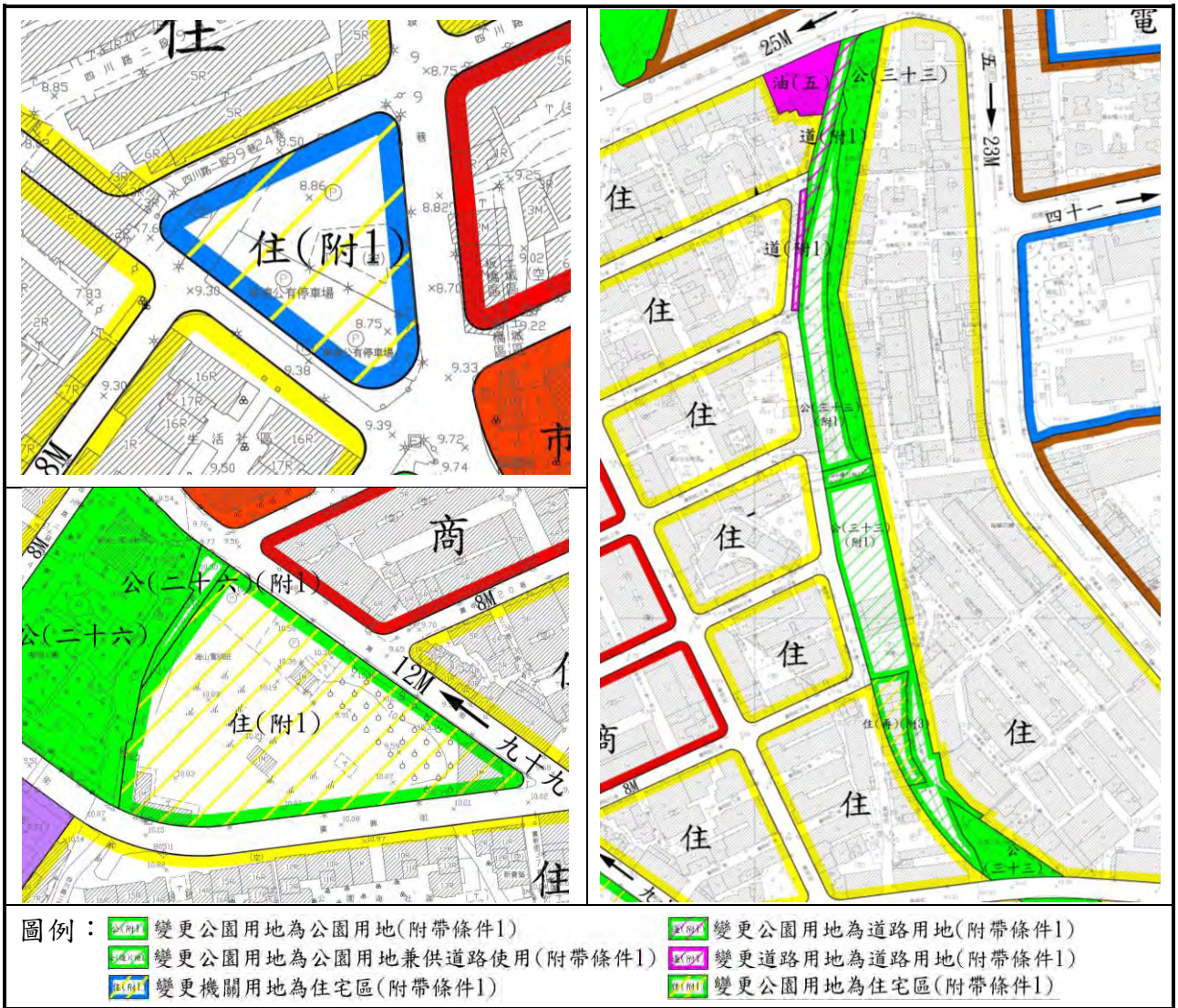
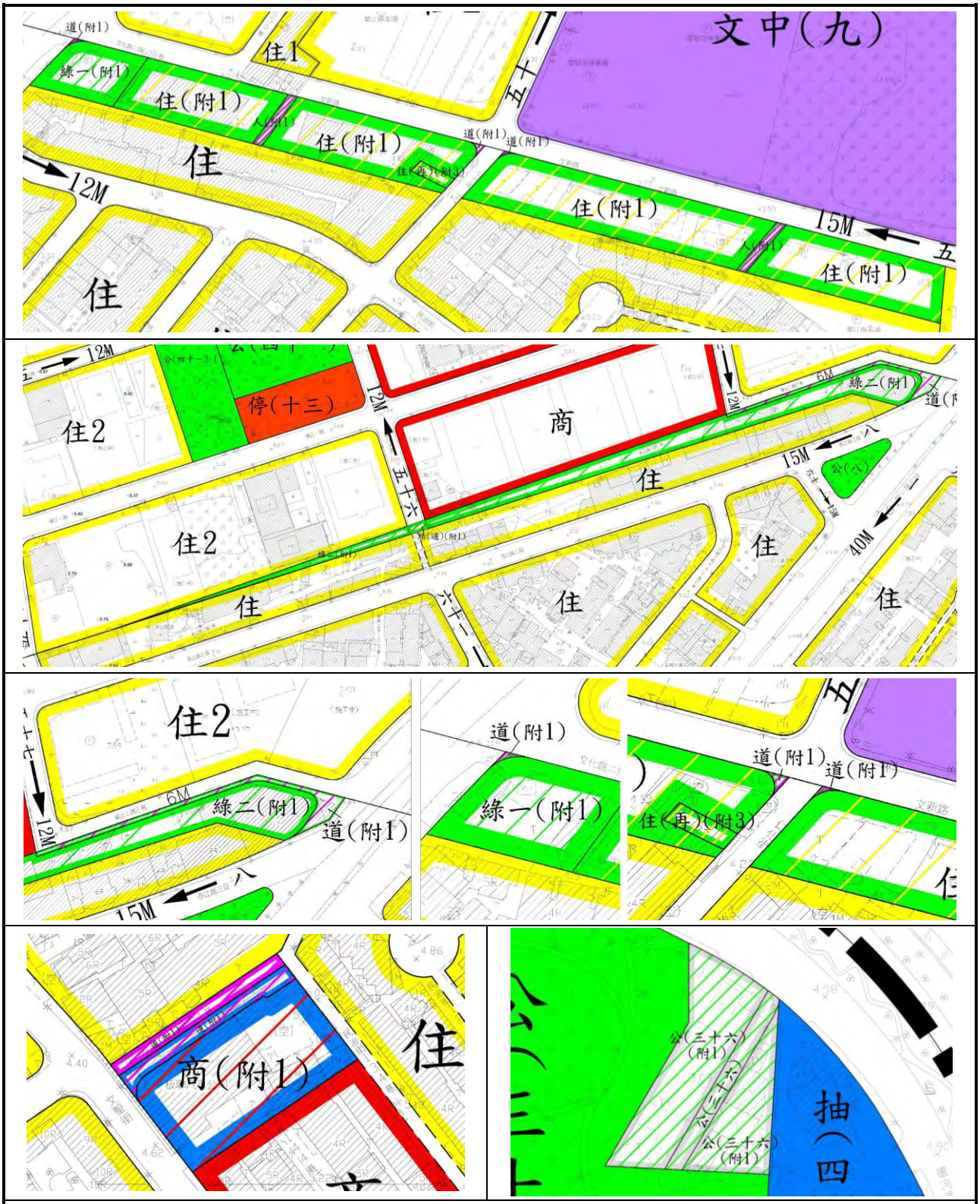
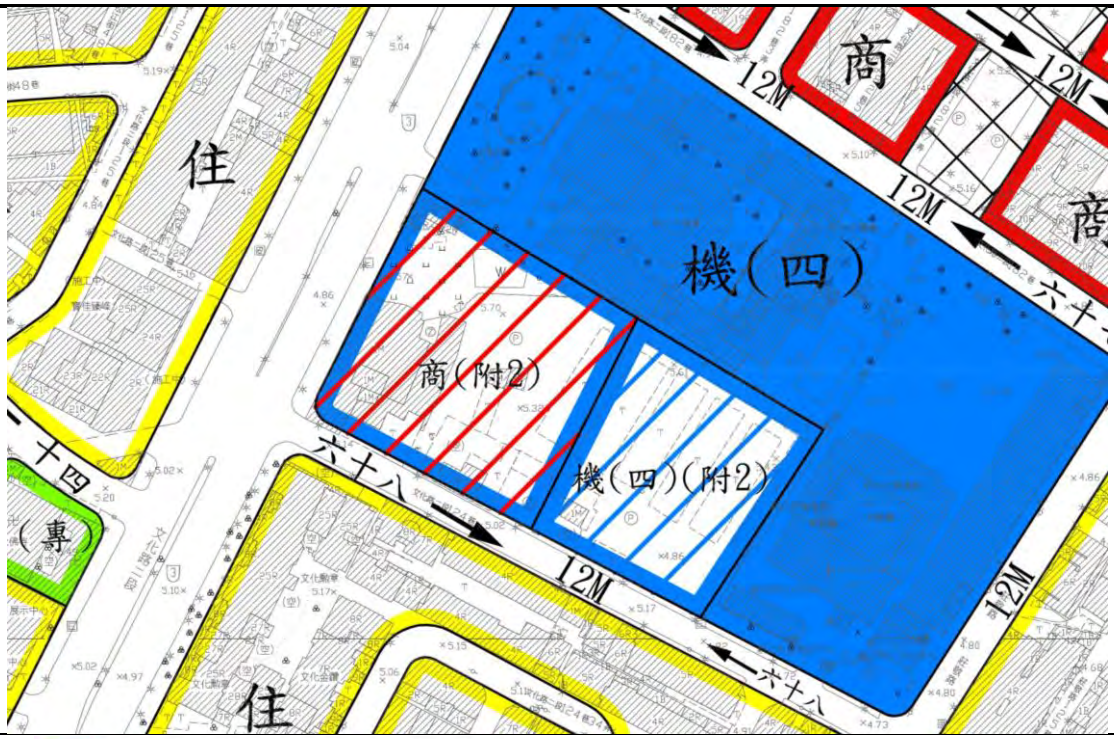


圖 2 變更板橋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 2 案
變更內容示意圖



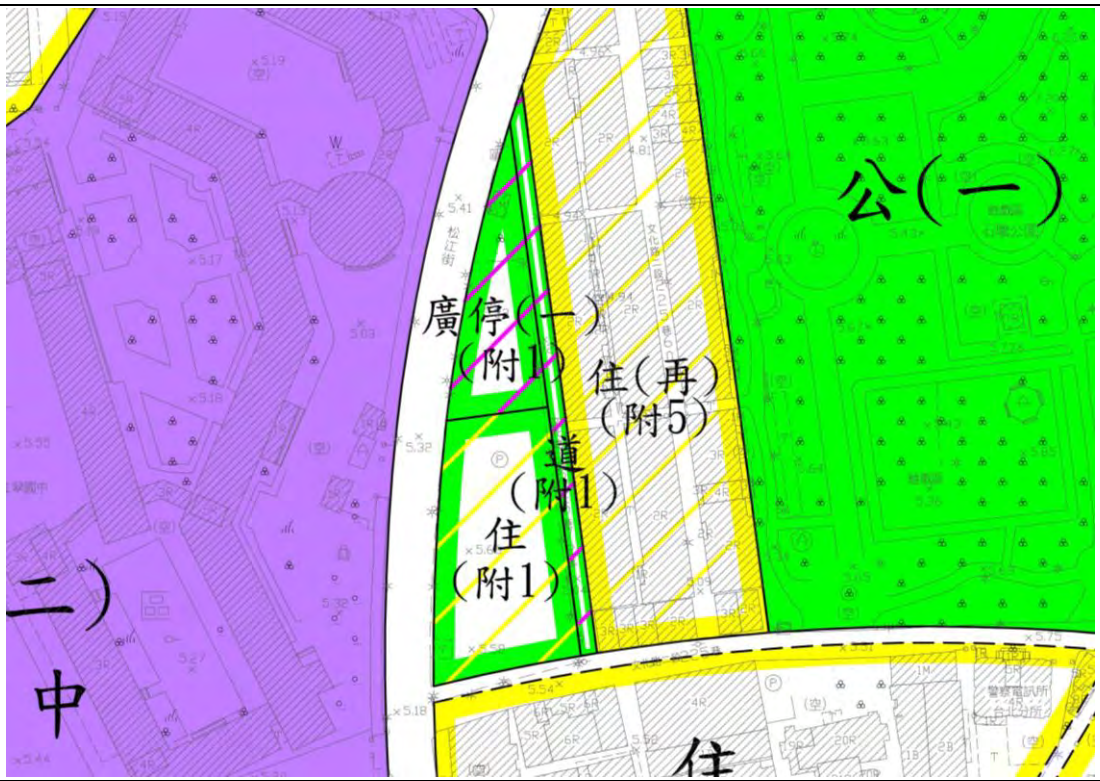
圖例：
- 變更綠地用地為住宅區(附帶條件1)
- 變更綠地用地為綠地用地(附帶條件1)
- 變更綠地用地為道路用地(附帶條件1)
- 變更綠地用地為人行步道用地(附帶條件1)
- 變更綠地用地為綠地用地兼供道路使用(附帶條件1)
- 變更機關用地為商業區(附帶條件1)
- 變更機關用地為道路用地(附帶條件1)
- 變更人行步道用地為道路用地(附帶條件1)
- 變更瓦斯站用地為公園用地(附帶條件1)

圖 3 變更板橋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 3 案
變更內容示意圖



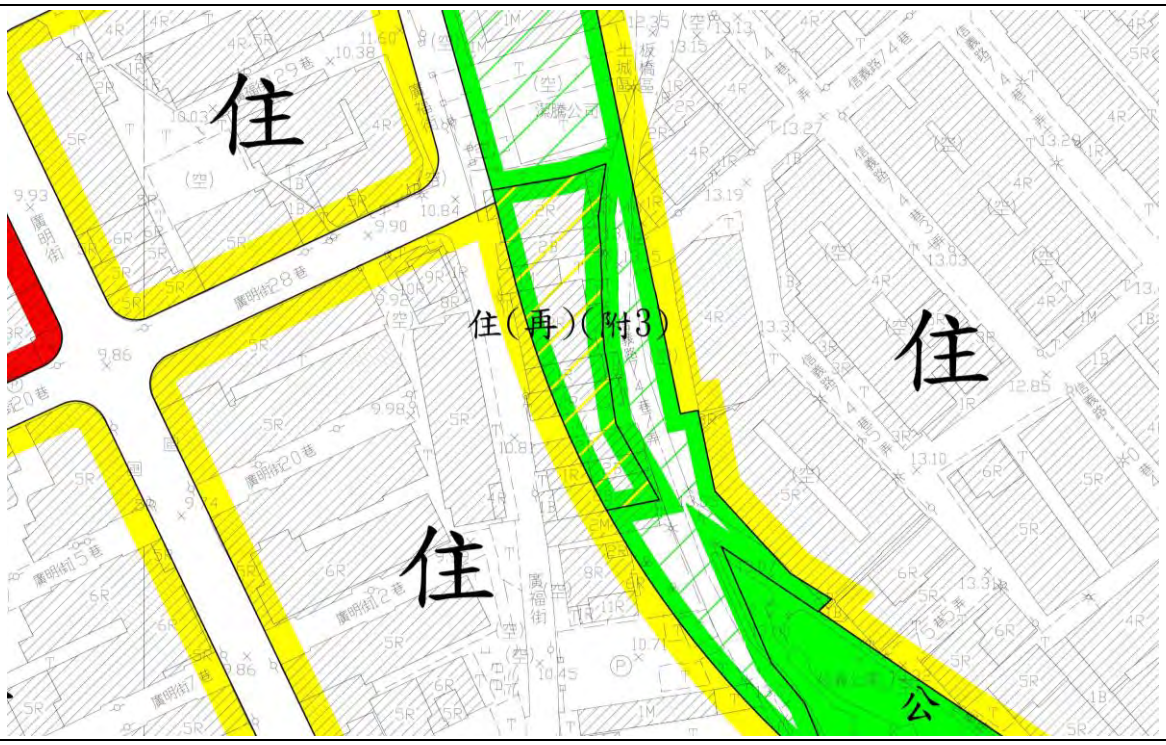
圖例：變更機關用地為商業區(附帶條件2)　變更機關用地為機關用地(附帶條件2)

圖 4 變更板橋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 4 案變更內容示意圖



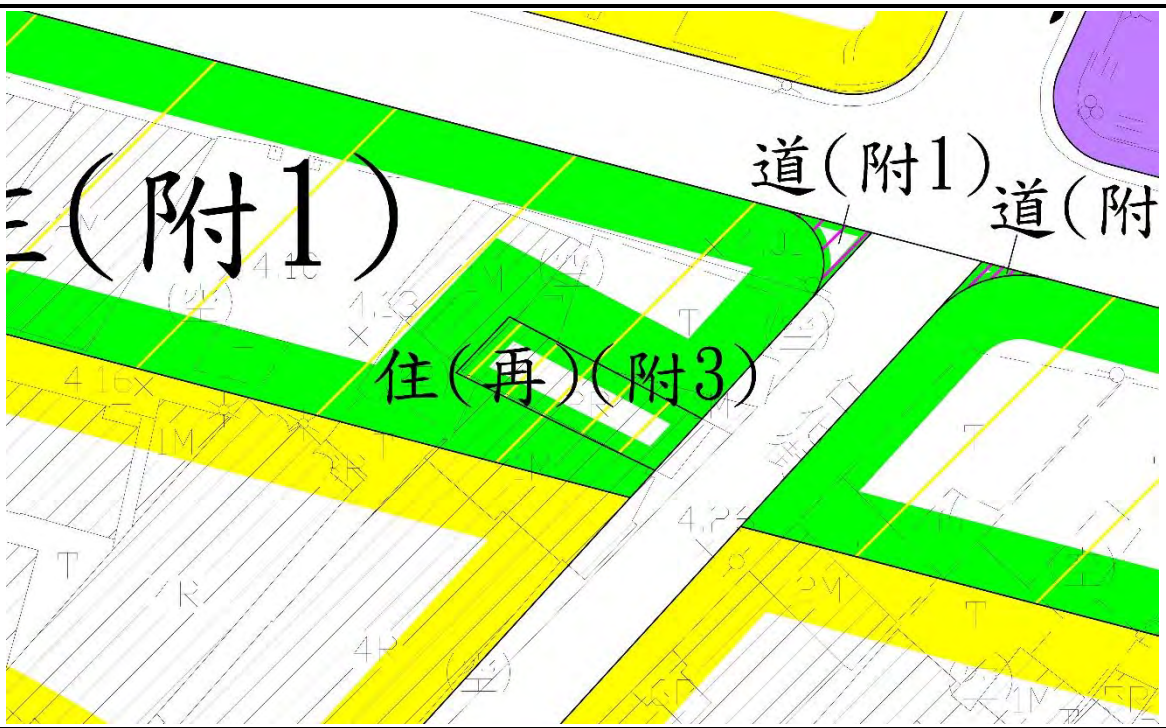
圖例：變更公園用地為廣場兼停車場用地(附帶條件1)　變更公園用地為住宅區(附帶條件1)
變更公園用地為道路用地(附帶條件1)

圖 5 變更板橋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 5 案變更內容示意圖



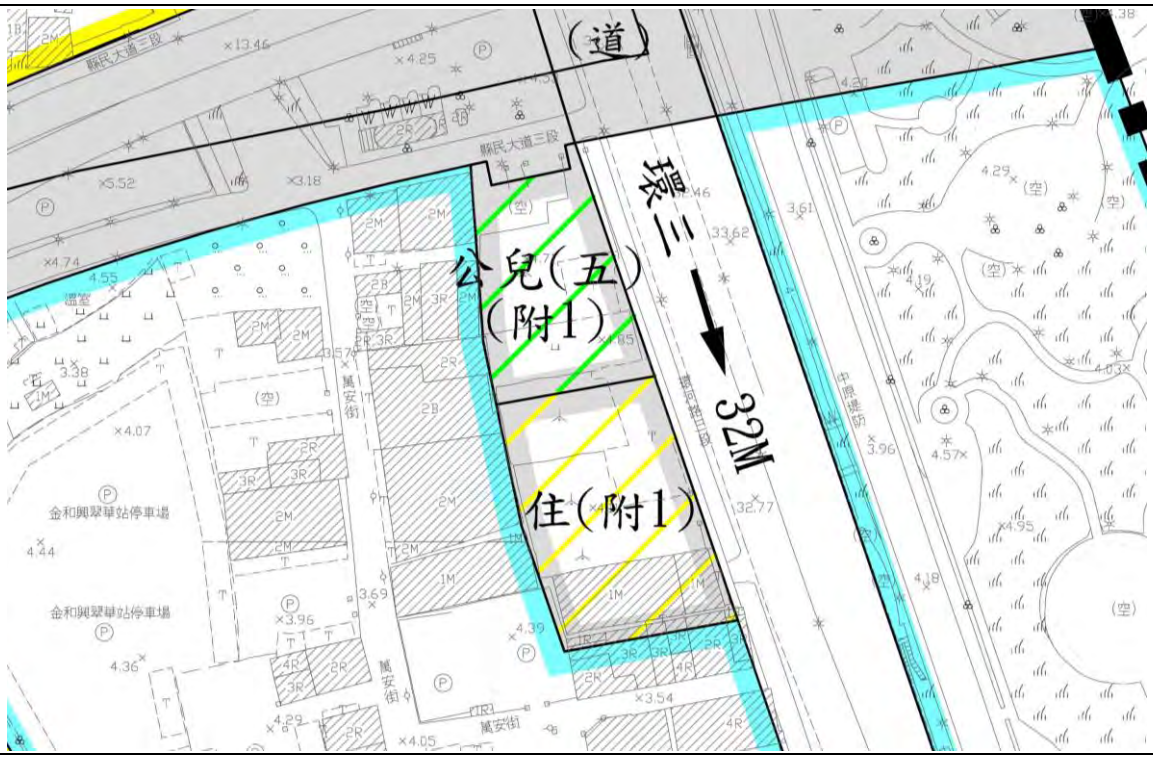
圖例：變更公園用地為住宅區(再發展區)(附帶條件3)

圖 6 變更板橋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 6 案變更內容示意圖



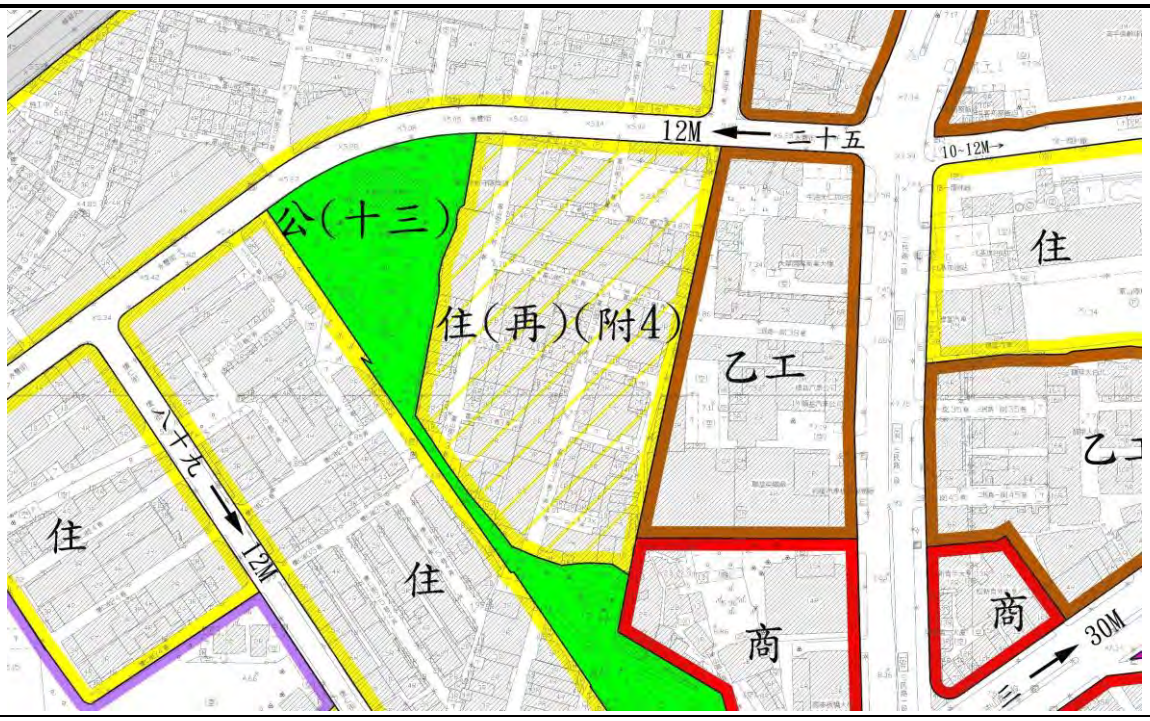
圖例：變更綠地用地為住宅區(再發展區)(附帶條件3)

圖 7 變更板橋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 7 案變更內容示意圖



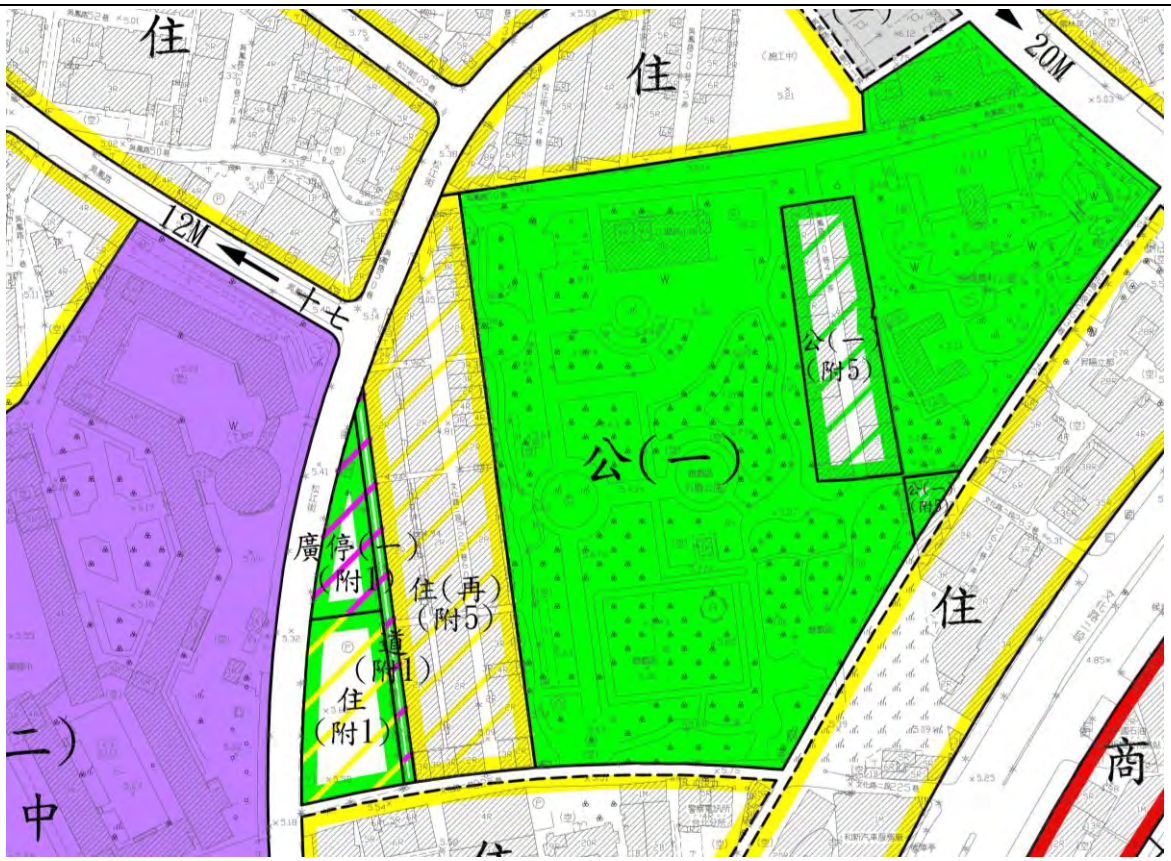
圖例：變更下水道用地供截流站使用為住宅區(附帶條件1)
變更下水道用地供截流站使用為公園兼兒童遊樂場用地(附帶條件1)

圖 8 變更板橋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 8 案變更內容示意圖



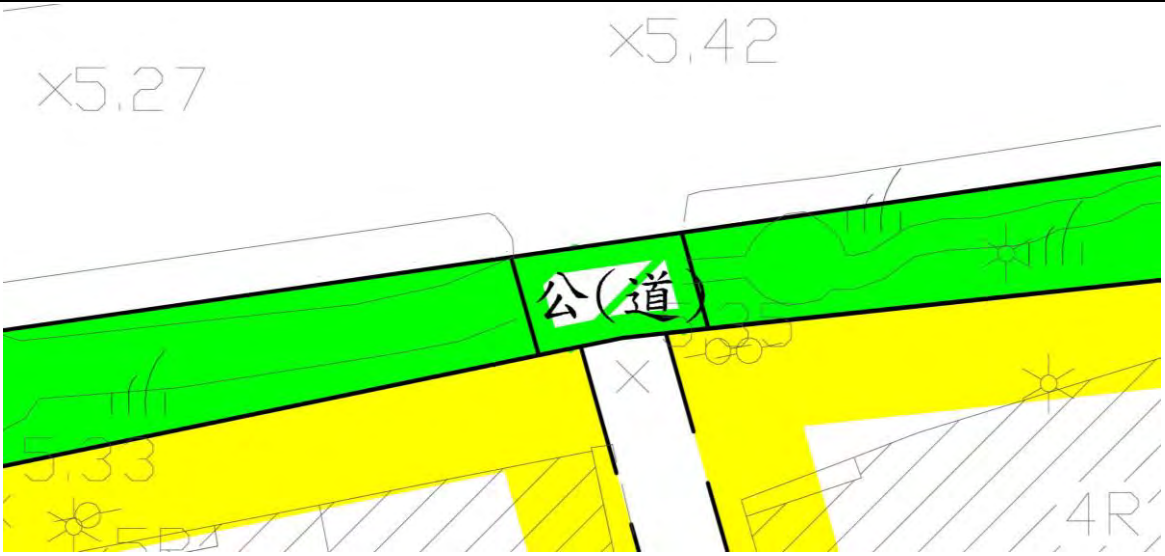
圖例：變更住宅區(附帶條件)為住宅區(再發展區)(附帶條件4)

圖 9 變更板橋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 9 案變更內容示意圖



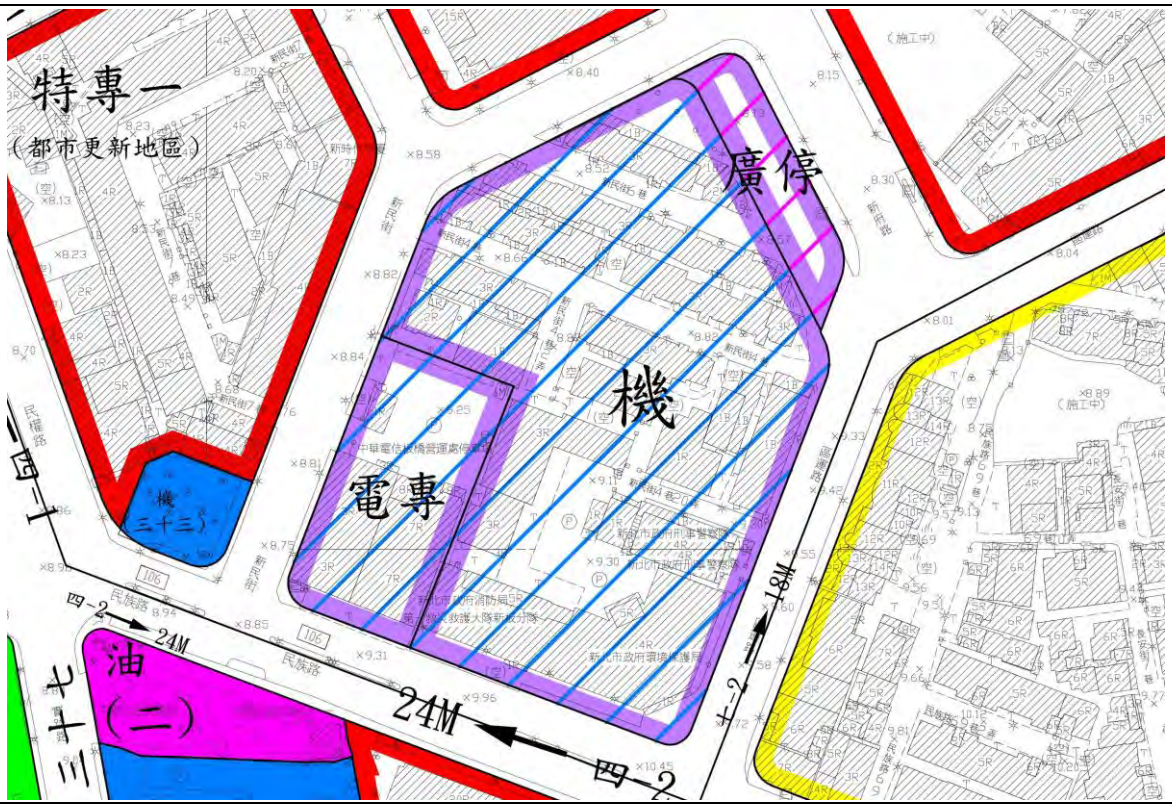
圖例：變更住宅區(附帶條件)為住宅區(再發展區)(附帶條件5)
變更公園用地為公園用地(附帶條件5)

圖 10 變更板橋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 10 案變更內容示意圖



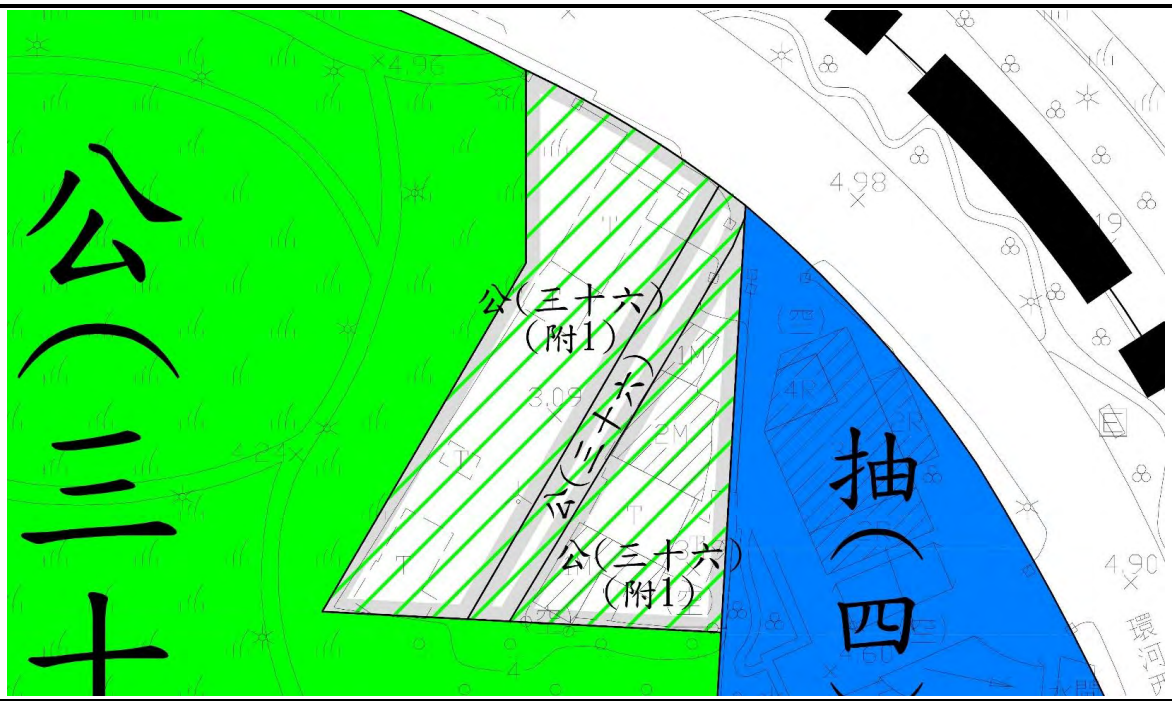
圖例：變更公園用地為公園用地兼供道路使用

圖 11 變更板橋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 11 案變更內容示意圖



圖例：電專 變更學校用地為電信專用區　廣停 變更學校用地為廣場兼停車場用地
機 變更學校用地為機關用地

圖 12 變更板橋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 12 案變更內容示意圖



圖例：公 變更瓦斯站用地為公園用地

圖 13 變更板橋細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變 13 案變更內容示意圖

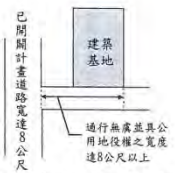
表 2「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」細部計畫案土地使用管制要點修正條文對照表

<table>
<tr><th>再公展條文內容</th><th>本次提會審議修正內容</th><th>市都委會專案小組建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。</td><td>維持再公展條文內容。</td><td>照案通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。
但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。
前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</td><td>維持再公展條文內容。</td><td>照案通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>三、宗教專用區之土地及建築物之使用，以下列宗教使用為限：神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪(靈)修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及停車場等直接與宗教有關之建築物。</td><td>維持再公展條文內容。</td><td>照案通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>四、能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。</td><td>維持再公展條文內容。</td><td>照案通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>五、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>300%</td><td></td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>460%</td><td></td></tr>
<tr><td>乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>210%</td><td></td></tr>
</table></td><td>維持再公展條文內容。</td><td>照案通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

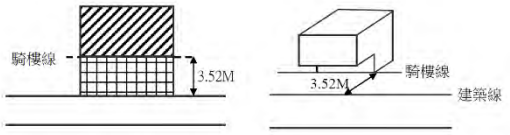
再公展條文內容	本次提會審議修正內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議

保存區	50%	160%	
土地使用分區種類	建蔽率	容積率	備註
宗教專用區	50%	160%	
宗教專用區（附）	60%	210%	板橋區港子嘴段175-2地號土地。
宗教專用區（附）	50%	160%	1.板橋區港子嘴段 273-2、274-2、274-3、280-11、283-1地號等 5 筆土地。 2.供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。
文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%	
住宅區(再)	依施行細則住宅區規定辦理。	165%	
住宅區(再)(附)	依施行細則住宅區規定辦理。	174%	公十三
住宅區(再)(附)	依施行細則住宅區規定辦理。	258%	公一

住宅區(再發展區)建築物改建、增建或拆除後以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為300%；捐獻代金之數額由

再公展條文內容	本次提會審議修正內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內住宅區公告土地現值之1.4倍。 捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)x45%。 住宅區(再發展區)(附)(公 1)建築物改建、增建或拆除後以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為300%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰住宅區公告土地現值之1.4倍。 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算) x 13.84%。 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳附圖一】。 前項住宅區依都市更新條例法令實施都市更新事業且臨路條件符合下列之一規定者，其容積率得調整為240%： (一)面臨計畫道路為6公尺以上未達8公尺者。 (二)面臨指定現有巷道6公尺以上未達8公尺者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達6公尺以上。  附圖一依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上示意圖			

<table>
<tr><th>再公展條文內容</th><th>本次提會審議修正內容</th><th>市都委會專案小組建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>六、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td colspan="2">公園用地(公六[註])</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>40%</td></tr>
<tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>文中、文小</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>文高</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理。</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地
（市5）</td><td>80%</td><td>500%
並不得再依其他相關法令申請容積獎勵。</td></tr>
<tr><td colspan="2">自來水事業用地</td><td>20%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">能源事業用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">醫院用地</td><td>65%</td><td>550%
並不得再依相關法規申請增加容積。</td></tr>
<tr><td colspan="4">註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)</td></tr>
</table></td><td>維持再公展條文內容。</td><td>照案通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>七、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
市場用地(市五)應依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準辦理，免留設前院、側院。
<table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
</table></td><td>維持再公展條文內容。</td><td>照案通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

再公展條文內容	本次提會審議修正內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
<table><tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度（公尺）</th><th>側院深度（公尺）</th></tr><tr><td>能源事業用地</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>抽水站用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>垃圾處理場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr></table>(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳附圖二】 前項建築基地已依本要點第15點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。  附圖二住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區示意圖			
八、汽機車停車位設置應依施行細則第42條及下列規定辦理： (一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車停車位。	維持再公展條文內容。	照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

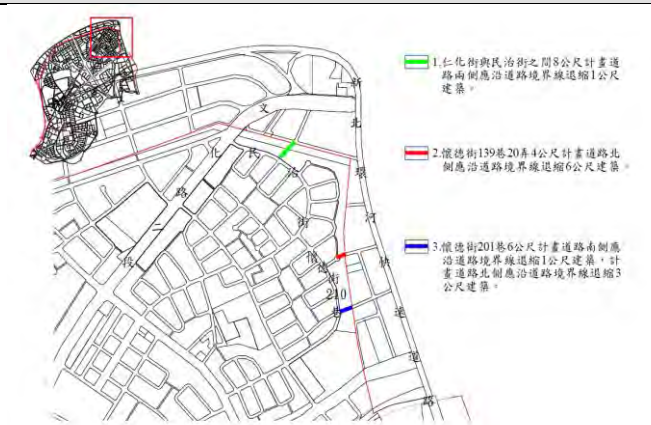
再公展條文內容	本次提會審議修正內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。 (四)醫院用地除依前三款規定辦理外，尚須額外設置原新埔立體停車場需求之停車空間。			
--	**新增理由：** 考量周邊與未來衍生停車需求及避免重劃工程後二次動工，配合本市整體開發區通案性土管，新增公園用地(附1)、公園兼兒童遊樂場用地(附1)依公設多目標使用辦法規定申請開發應僅限設置地下停車場規定，惟倘經本府相關主管機關評估有增設其他設施需求，依公設多目標使用辦法規定申請並經同意者不在此限；另倘經評估無設置地下停車場需求，經本府同意亦不在此限。 **新增條文：** 九、公園用地(附1)依公設多目標使用辦法規定申請開發應僅限設置地下停車場，惟經本府同意者不在此限。	依新增內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
九、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。	**修正理由：** 點次調整。 **修正後條文：** 十、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。	依修正後內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公展條文內容	本次提會審議修正內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
十、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	**修正理由：** 點次調整。 **修正後條文：** 十一、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	依修正後內容通過。	
十一、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。 依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	**修正理由：** 點次調整。 **修正後條文：** 十二、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。 依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	依修正後內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十二、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本+管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同	**修正理由：** 點次調整。 **修正後條文：** 十三、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本+管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建	依修正後內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

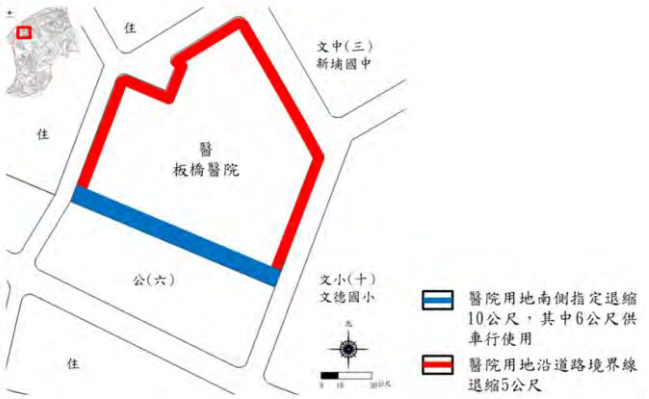
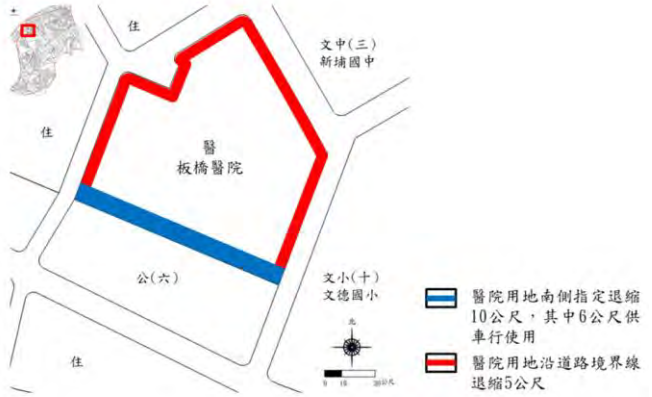
再公展條文內容	本次提會審議修正內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。		
十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。 (三)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。	**修正理由：** 點次調整。 **修正後條文：** 十四、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： (一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。 (三)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。	依修正後內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十四、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	**修正理由：** 點次調整。 **修正後條文：** 十五、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹	依修正後內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公展條文內容	本次提會審議修正內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
	穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。		
十五、除醫院用地之開挖率不得大於 80%外，其餘各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。	**修正理由：** 點次調整。 **修正後條文：** 十六、除醫院用地之開挖率不得大於 80%外，其餘各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。	依修正後內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
--	**新增理由：** 1. 依本府地政局建議，考量變 2 案公(三十三)後續重劃工程將影響邊界一處既有合法建築，為保障其建物及土地所有權人權益，爰參酌本市「109 年 12 月 3 日中和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫」土管，訂定本案重劃範圍彈性處理條款，於不影響原分區使用之前提，得暫予保留。 2. 依本府地政局之意見，變 2 案公(三十三)、變 3 案綠(二-1)後續重劃工程將影響周邊住宅區既有出入通行，爰參酌本市「109 年 12 月 3 日中和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫」土管，訂定本案重劃範圍彈性處理條款，於不影響原分區使用之前提，暫予保留既有通路。 **新增條文：** 十七、本計畫公（三十三）、綠（二-1）範圍邊界之合法建築物，該建築物超出於市地重劃範圍內公共設施用地部分，或範圍內既有通行道路，經用地主管機關認屬無礙原分區使用情形者，得暫予保留，並於重建時再予留設。	依修正後內容通過。 修正理由： 分別就「範圍邊界之合法建築物」及「範圍內既有通行道路」之條文內容補充論述。 修正後提會建議內容: 十七、本計畫公（三十三）及綠（二-1）重劃範圍內涉及邊界合法建築物及既有通行道路部分，依下列規定辦理： （一）公（三十三）範圍邊界之合法建築物，該建築物超出於市地重劃範圍內公共設施用地部分，經用地主管機關認屬無礙原分區使用情形者，得暫予保留，並於前揭建築物重建時再予留設相關公共設施用地。 （二）公（三十三）、綠（二-1）	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公展條文內容	本次提會審議修正內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
		市地重劃範圍內既有通行道路，經用地主管機關認屬無礙原分區使用情形者，得暫予保留，後續倘經評估已無通行需求時再予留設相關公共設施用地。	
十六、下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】 (一)仁化街與民治街之間 8 公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。 (二)懷德街 139 巷 20 弄 4 公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮 6 公尺建築。 (三)懷德街 201 巷 6 公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮 1 公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮 3 公尺建築。 (四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。 (五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。 (六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定 8 公尺寬開放空間供公眾通行。 (七)醫院用地南側指定退縮 10 公尺，其中 6 公尺供車行使用，其餘沿道路境界線退縮 5 公尺。	**修正理由：** 1.點次調整 2.配合公十三指導原則新增土管退縮規定。 3.依本府地政局之意見，變 3 案綠(一-1)後續重劃範圍涉及南側住宅區既有通行道路，將影響民眾通行權益，且剩餘寬度不符「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之最小淨寬規定(3.5 公尺)，爰於本次新增住宅區(附)及綠地用地(附)南側臨住宅區處退縮規定，以供住宅區出入及救災空間使用。 **修正後條文：** 十八、下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。【詳見附圖三】 (一)仁化街與民治街之間 8 公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。 (二)懷德街 139 巷 20 弄 4 公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮 6 公尺建築。 (三)懷德街 201 巷 6 公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮 1 公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮 3 公尺建築。 (四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。	依修正後內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

再公展條文內容	本次提會審議修正內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 附圖三-1  附圖三-2	(五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。 (六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定 8 公尺寬開放空間供公眾通行。 (七)醫院用地南側指定退縮 10 公尺，其中 6 公尺供車行使用，其餘沿道路境界線退縮 5 公尺。 (八)基地北側臨永豐街指定退縮 6 公尺，並設置無遮簷人行道；且臨公園用地部分應退縮 4 公尺。 (九)文新路以南整體開發地區之住宅區(附 1)及綠地用地(附 1)之南側，指定退縮 2 公尺開放空間供公眾通行。  附圖三-1		

再公展條文內容	本次提會審議修正內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 附圖三-3  附圖三-4	 附圖三-2  附圖三-3		

再公展條文內容	本次提會審議修正內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
 附圖三-5	 附圖三-4  附圖三-5		

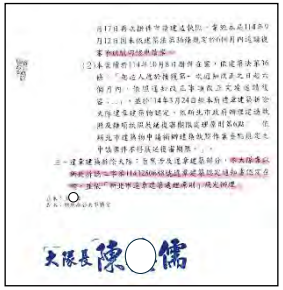
再公展條文內容	本次提會審議修正內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
	 附圖三-6  附圖三-7		

再公展條文內容	本次提會審議修正內容	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	**修正理由：** 點次調整。 **修正後條文：** 十九、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依修正後內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」細部計畫案再公開展覽公民及團體陳情意見綜理表

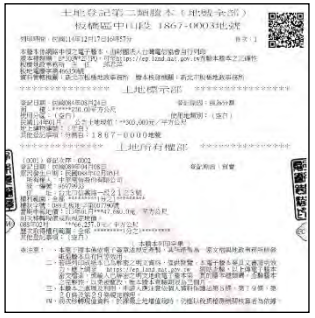
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
再人1	陳○新 一、土地標示:新北市板橋區江子翠段第三崁小段35-2地號 二、門牌:新北市板橋區長江路三段1巷37號之1	因土地坐落於（變3案綠二-1）位置與新北市板橋區江翠段第三崁小段 35 地號為同一家族所有，未來若參與都市更新或整體開發，則基地整合較為完整，故希望維持現狀，不參與變更計畫。 附圖一 		建議未便採納。 理由： 1. 查陳情土地屬板橋都市計畫區綠二-1用地,為本次「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，經本市五項公設處理原則檢討其權屬、現況與開闢情形及事業機關使用需求,並評估周邊都市計畫發展情形，符合本市公共設施用地分類及處理原則之類型E-2，同時併綠一-1、瓦三、機一等共四處標的納入公辦市地重劃範圍，並依據其標的樣態及周邊地區發展需求維持原公設性質，劃設為綠地用地（附），合先敘明。 2. 考量所陳土地皆位於公設標的中央，倘予剔除市地重劃範圍,將致標的之完整性不足,且影響其他土地所有權人之權益,降低後續重劃方案可行性。另有關陳情人欲整合南側住宅區土地辦理都市更新，已明確規劃有其他開發方式，為保障該公共設施保留地所有權人之權益，建議倘於本市都市計畫委員會審竣前完整區段土地所有權人出具不參與市地重劃土地同意書，則剔除本次公共設施專案通盤檢討所提公辦市地重劃範疇;倘仍未依程序申請,則維持本案所提方案,併綠一-1、瓦三、機一等共四處標的納入公辦市地重劃範圍。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人2	王○偉 環翠段32地號	環翠段32地號(住宅用地)有一宮廟違建(新北拆認二字地1143250688號違章建築認定在案),距其不足50M處（環翠段29地號),為國際學校文中九預定地。 環翠段 29 地號目前規劃中之文教用地，尚無明顯之出入口，該地號之基地境界線達640公尺，文中9學校用地(環翠段29地號)變更為文教區委託專業服務採購案已於2024/10決標（標案案號：1131015)。 待國際學校成立，其校址旁為傳統宮廟，其都市市容堪憂，自許欲超越台北市之首善之都的形象何存。	新申請設立宮廟建照者：其設置地點其主要出入口與各級公私立學校(含預定學校/文教用地）之最近臨近之基地境界線直線距離應在100公尺以上，維護都市計畫內之民眾生活品質及其受教權。	建議不予討論。 理由： 1. 查陳情土地環翠段 32 地號係屬綠一-1 用地東側住宅區，非屬本次「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，合先敘明。 2. 另陳情人所提之環翠段涉及違章建築部分，業經函詢新北市政府違章建築拆除大隊，本案涉及違章部分業依新北市政府 114 年 12 月 29 日新北拆任一字第	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

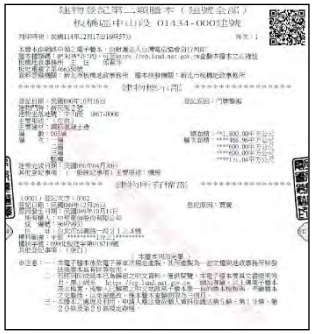
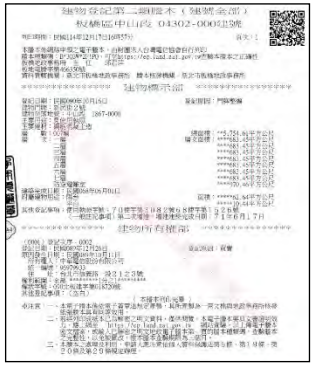
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		附圖一   附圖二 		1143250688 號違章建築認定在案，後續依北市違章建築處理原則辦理。 3. 有關宮廟設置相關意見，業經函詢新北市政府民政局，該寺廟（環安府）興建之情事，符合該寺廟章程規定並經信徒大會決議通過辦理，另為輔導宗教團體合法化之目標，使宗教團體能穩定發展，並鼓勵辦理公益慈善及社會教化等事務。爰此，倘該寺廟無違反土管建管等相關規定，基於宗教自治原則，並保障人民信仰宗教自由，本府民政局予以尊重。	

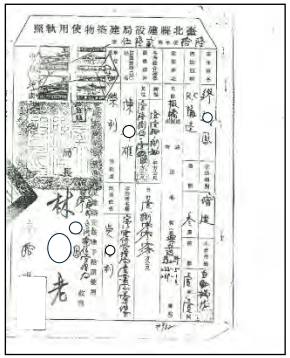
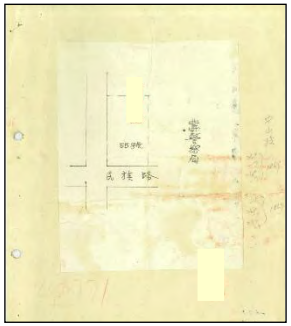
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附圖三  			
再人3	汪○民、汪○義、汪○昌 板橋區江子翠段第四崁小段 60-11地號	本人為本案土地所有權人，本人土地原已被劃定為公共設施用地，長期以來政府既未依法辦理徵收，亦未提供任何補償或合理使用機制，土地使用權益早已嚴重受限。如今僅因受贈單位表示「無使用需求」，政府即再度變更本人土地之使用分區，完全未考量土地所有權人多年來所承受之損失，已明顯侵害憲法保障之人民財產權。 本案表面上雖以市地重劃方式回配土地，然實際分配後之土地條件極為不利，回配比例過低，容積率嚴重受限，且臨路條件與開發限制嚴格，於實務上幾乎不具實際開發可能性。所謂「回配建地」僅屬形式補償，實質效果		建議未便採納。 理由： 1. 查陳情土地屬板橋都市計畫區瓦斯站用地，為本次「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，經本市五項公設處理原則檢討其權屬、現況與開闢情形及事業機關使用需求，並評估周邊都市計畫發展情形，符合本市公共設施用地分類及處理原則之類型E-2，同時併綠一-1、綠二-1、機一等共四處標的納入公辦市地重劃範圍，並依據其周邊地區都	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		遠低於原有土地之正常經濟價值，已構成變相剝奪土地利益之結果。 此外，本人至今從未接獲任何關於本案市地重劃或都市計畫變更之政府正式通知，亦未曾被告知土地將被納入重劃範圍。主管機關未依法踐行通知程序，使本人喪失提前陳述意見及表達反對之機會，已明顯違反行政程序正義。 基於上述事實與理由，本人鄭重表達立場：本人不同意本案市地重劃之辦理方式，亦不同意本人土地納入本次都市計畫變更與市地重劃範圍，並要求本人所屬地號應退出本次變更計畫。請主管機關立即重新檢討本案對私人財產權之侵害問題，並依法辦理補償及完整溝通程序，以維護人民合法權益。		市機能劃設適當公設用地，變更為公園用地（附），合先敘明。 2. 有關主管機關及相關事業機關意見，依112年8月14日台灣中油股份有限公司油天然發字第11202026900號函，所陳用地已無建置瓦斯站之規劃，後續亦無徵收及開闢計畫，故本次依公共設施用地專案通盤檢討之處理原則及檢討類型納入評估。 3. 本次辦理公保地解編即為解決公共設施用地劃設多年未取得之問題，為落實受益者負擔之精神，針對公共設施用地採整體開發方式辦理解編者，屬土地由低價值變更為高價值之性質，應依照內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」規定，公平負擔開發後之公共設施用地。前開規定係以負擔50%為原則，惟經本府於「新北市公共設施用地專案通盤檢討整體檢討構想」提送內政部審議過程中，多次向內政部爭取後分回比例方已放寬為55%，爰境內各區公共設施用地專案通盤檢討採公辦市地重劃之共同負擔比例皆訂以45%為通案性原則，且經內政部審議在案。 4. 另考量所陳土地皆位於公設標的中央，倘予剔除市地重劃範圍，將致標的之完整性不足，且影響其他土地所有權人之權益，降低後續重劃方案可行性。 5. 綜上所述，所陳瓦斯站用地業經事業主管機關表示無使用需求，經檢討其權屬、使用現況、周邊都市計畫紋理及發展情形等，符合本市公共設施用地專案通盤檢討處理類型E-2，後續仍維持公共設施性質，劃設為公園用地（附），併綠一-1、	

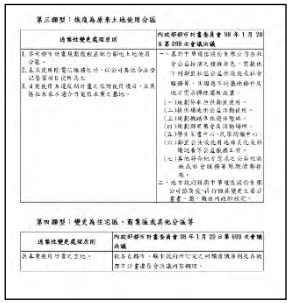
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
				綠二-1、機一等共四處標的納入公辦市地重劃範圍，共同負擔比例並以45%為原則。 6.本案係於內政部審議期間新增解編標的，於再公展時已依規通知土地所有權人知悉，並依陳情人於陳情意見表勾選出席都委會部分通知陳情人出席。	
再人4	中華電信股份有限公司板橋區中山段1867、1867-3地號	主旨：有關新北市政府114年12月2日公告公開展覽「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」及「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫案」，建請貴局將本公司現有板一機房（屬國家關鍵基礎設施）基地變更為電信專用區，俾利符合現況及未來使用需求，並維護國家安全及民眾通訊權益，請查照。 說明： 一、復貴局114年12月15日新北城審字第1142528992號函。 二、查旨揭細部計畫案（變12案）包含本公司所有板橋區中山段1867及1867-3地號土地，現為板一機房使用（新民街2號），建號為同段1434、4302及4342，領有前臺北縣政府建設局核發陸拾使字第貳陸伍號、陸拾捌使字第壹伍貳陸號及柒拾使字第參零捌貳號共3張使用執照(如附件一)，屬合法建物，首予敘明。 三、復查板一機房屬行政院國土安全辦公室列管之「國家關鍵基礎設施」，係新北市境最高位階重要機房，亦為長途網際網路中心，負責提供板橋地區電信服務（重要公務機關包括新北市政府、稅捐稽徵總處、警察局、板		建議酌予採納。 理由： 1.查陳情土地中山段1867、1867-3地號屬文小24用地，該標的係於前次內政部都市計畫委員會審議期間接獲人民陳情編號逕17案，納入細部計畫變更編號第12案辦理，後經114年8月22日新北市都市計畫委員會第176次會議審議，考量文小用地現已無開闢計畫，且地區五項公共設施不足及現況機關使用需求，決議變更為機關用地及綠地用地，合先敘明。 2.查附件內政部都市計畫委員會98年1月20日第699次會議為「變更暨擴大關山都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」之審議決議，該案係臺東縣政府為協助中華電信股份有限公司處理其管有土地以達民營化之政策目標所辦理，因變更土地使用分區不同、使用性質各異，其變更回饋方式及內容可區分為四種類型，所陳之第一類型為「配合地方電信服務需要，未來基地使用以維持現況為主，且不得為都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第5款使用者（金融保險業、一般批發業、一般零售業、商業大樓等），因使用性質及使用強度皆維持不變，故免予負擔回饋」。 3.另查板橋都市計畫前於98年7月31日已辦理電信事業土地專案通盤檢討，該案考量變更標的	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		橋戶政及地政事務所等），以及周邊地區鄰近機房線路之彙接局。 四、為持續穩定提供板橋地區資通訊及電信服務需求，並維護國家安全及民眾通訊權益，建請貴局依內政部都市計畫委員會 98 年 1 月 20 日第 699 次會議決議(如附件 2)，將該機房基地變更為第一類型：電信專用區（不作都市計畫法新北市施行細則第 34 條第一項第五款使用）且免回饋，建蔽率及容積率分別維持原機關用地之 50%及 250%。 附件一(謄本、使用執照)  		性質各異，研訂義務負擔原則，如涉及使用項目放寬或強度增加者，應義務負擔公共設施；如依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 至第 4 款使用者（電信本業使用），則無須負擔捐贈。惟該案係屬新北市改制前發布實施之案件，故現以「都市計畫法新北市施行細則」檢討辦理。 4. 考量陳情土地皆為中華電信所有，且後續將維持板一機房使用，爰建議參酌內政部都市計畫委員會 98 年 1 月 20 日第 699 次會議「變更暨擴大關山都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」及「變更板橋都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）案」變更原則，非屬都市計畫法新北市施行細則第 34 條第 1 項第 5 款之使用項目，維持電信本業相關之設施使用者，配合變更為電信專用區，免予負擔回饋。	

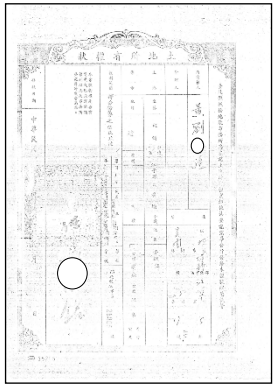
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		  			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		 			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		附件二(參考案例)  			
再人5	汪○宏、汪○賜 板橋區江子翠段第四崁小段60-9地號	本人為本案土地所有權人，本人土地原已被劃定為公共設施用地，長期以來政府既未依法辦理徵收，亦未提供任何補償或合理使用機制，土地使用權益早已嚴重受限。如今僅因受贈單位表示「無使用需求」，政府即再度變更本人土地之使用分區，完全未考量土地所有權人多年來所承受之損失，已明顯侵害憲法保障之人民財產權。 本案表面上雖以市地重劃方式回配土地，然實際分配後之土地條件極為不利，回配比例過低，容積率嚴重受限，且臨路條件與開發限制嚴格，於		併再人3。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		實務上幾乎不具實際開發可能性。所謂「回配建地」僅屬形式補償，實質效果遠低於原有土地之正常經濟價值，已構成變相剝奪土地利益之結果。 此外，本人至今從未接獲任何關於本案市地重劃或都市計畫變更之政府正式通知，亦未曾被告知土地將被納入重劃範圍。主管機關未依法踐行通知程序，使本人喪失提前陳述意見及表達反對之機會，已明顯違反行政程序正義。 基於上述事實與理由，本人鄭重表達立場：本人不同意本案市地重劃之辦理方式，亦不同意本人土地納入本次都市計畫變更與市地重劃範圍，並要求本人所屬地號應退出本次變更計畫。請主管機關立即重新檢討本案對私人財產權之侵害問題，並依法辦理補償及完整溝通程序，以維護人民合法權益。			
再人6	王○志 板橋區江子翠段第三崁小段159-4、105-9地號 新北市板橋區江子翠段大埔尾小段105地號	因 108 年已有陳情至今沒下文，吃案。城鄉局 108.9.9 新北城審字第 1081697769 號。 旁邊釣魚池大埔尾 105 地號要和仁化街右角落之土地合併一起計劃，第三崁小段 159-9、159-4 要一起合併到第三崁 159-9 這邊。 又 108 年陳情至今，吃案至今，一直沒回覆沒公文，請予回覆。		建議不予討論。 理由： 1. 查陳情土地江子翠段第三崁小段 159-4 地號、江子翠段大埔尾小段 105 地號屬板橋都市計畫區綠一-1 用地，為本次「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，經本市五項公設處理原則檢討其權屬、現況與開闢情形及事業機關使用需求，並評估周邊都市計畫發展情形，符合本市公共設施用地分類及處理原則之類型 E-1，同時併綠二-1、瓦三、機一等共四處標的納入公辦市地重劃範圍，並依據其標的樣態及周邊地區發展需求維持原公設性質，劃設為綠地用地（附）。另查陳情土地江子翠段第三崁小段 159-9 地號土地係位於綠一-1 南側住宅區，非屬本次公共設施專案通盤檢討之範疇，合先敘明。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
				2. 陳情人前於 108 年 9 月 17 日陳情，本局於 108 年 10 月 15 日北城審字第 1081871876975 號函錄案，並經 108 年 11 月 7 日至 110 年 6 月 30 日共五次新北市都委會專案小組會議討論，惟陳情意見非屬都市計畫變更事宜，亦非本案處理範疇，故決議不予討論。 3. 另有關重劃後土地分配事宜，後續將依「市地重劃實施辦法」之原位次分配原則等相關規定辦理，實際情形仍以重劃工程辦理結果為準。	
再人 7	黃劉◯蓮 新北市板橋區江子翠段溪頭小段 131-6 地號	不好意思，麻煩你們了。 請問，有房子沒有土地，怎麼處理？ 當我領了錢 50 幾萬後，卻說徵收無效即是無效，我要把錢奉還，林◯池市長卻說不行，沒去領又說自願放棄存入國庫，事隔幾十年了。 請問我該怎麼辦，我只有建築權狀，土地權狀領錢時被收了，這張是當時影印的土地權狀，我是否有權奉還款項，拿回權狀。 附件(陳情人土地所有權狀) 		建議不予討論。 理由： 1. 有關陳情內容係屬徵收事宜，無涉都市計畫。 2. 查陳情土地江子翠段溪頭小段 131-6 地號屬公一用地範圍，為本次「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，經考量其原先規定之附帶條件過於嚴苛，致使開發困難，故本次變更本案之附帶條件，由地主自行依附帶條件辦理，合先敘明。 3. 依本府地政局新北地徵字第 1142667513 號函所示，陳情土地及其地上物業已完成法定徵收程序，非屬陳情所述徵收失效之情形，且土地地價補償費已領竣，另建物補償費因逾期未受領，業已存入新北市政府保管專戶待領中。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
再人8	葉○常、葉○獻、葉○明 板橋區江子翠段第三崁小段21、24-1地號	不參加變更案。		併再人1。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人9	龔○玲 板橋區江子翠段第三崁小段16-15地號	不參加變更案，維持現狀。		併再人1。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人10	葉○吉、葉○中、葉○聰 板橋區江子翠段第三崁小段37-5地號	不參加變更案，維持現狀。		併再人1。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人11	郭○達 新北市板橋區江子翠段大埔尾小段97-3地號、新北市板橋區江子翠段大埔尾小段96地	因本人於本案（變3案）地號97-3旁有一筆相連土地。 板橋區江子翠段大埔尾小段地號98-29此地為裏地。 97-3土地上也有臨時建物在做使用，另本案（變三案）地號96為持份土地。	1. 地號97-3原地原分配如果沒有按照現在位置與地號98-29土地相連，98-29土地將會變成無用之地。 2. 地號97-3上有臨時建物在做使用，希望能以代金的方式繳納45%取得完整土地。	建議未便採納。 理由： 1. 查陳情土地為江子翠段大埔尾小段97-3及96地號，屬板橋都市計畫區綠一-1用地，為本次「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，經本市五項公設處理原則檢討其權屬、現況與開闢情形及事業機關使用需求，並評估周邊都市計畫發展情形，符合本市公共設施用地分類及處理原則之類型E-1，同時併綠二-1、機一、瓦三等共四處標的納	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	號		3. 地號 96 為持份土地在配地時與地號 97-3 配為一筆完整土地。	入公辦市地重劃範圍，並參酌鄰近分區及使用現況變更為住宅區（附）。另查陳情土地 98-29 地號屬綠一-1 南側之住宅區，非屬本次公共設施專案通盤檢討範疇，合先敘明。 2. 變 3 案現有方案之附帶條件為「重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45%土地為原則」，然其共同負擔之原則係參與本案公辦市地重劃之土地所有權人含公共設施用地及整體開發之財務負擔為公辦市地重劃之辦理原則，故不得僅以繳納代金方式折抵，故建議未便採納。 3. 另有關陳情人所提配地部分，後續俟本案都市計畫發布實施後，由本府地政局依「市地重劃實施辦法」之原位次分配原則等相關規定辦理。	
再人12	林○宇 公展編號 2-4 機（四）（文化路東側、新北市議會，文小二西側）	一、本次變更並未整體檢討周遭環境及公共設施需求 目前市議會和藝文中心採實體圍籬分隔（附圖 1~2），整體景觀環境沒有串聯融合，未來若 45%土地仍由市議會使用，可以預見可能還是又維持現況實體分隔，這樣的發展不具有前瞻性的規劃。 二、公辦市地重劃公益性不足 1. 請問為何不能將 45%土地規劃更多的多元開放空間供市民使用？ 2. 目前變更後 45%土地將作為市議會辦公室空間使用，另外原私有地將變更為商業區，對一般市民得好處只能有停車空間嗎？這個重劃案的公益性和必要性明顯過於薄弱。 三、附帶條件過於廉價粗糙，實無整體考量 1. 藝文中心目前無地下停車場，所有車輛全部停在一樓空地（附圖 4~6），另包括雙十廣場人行步道兩側路面停車場，全部都是地面型停車	一、請市府整體規劃市議會、藝文中心、雙十廣場人行步道等區域（附圖 3），檢討整區的停車、行人空間及景觀營造，朝建設議會文化園區的方向去規劃，這次的公共設施通盤檢討才能真正帶動這個區域的發展，而非僅透過附帶條件以增加停車位方式來辦理這個市地重劃案。 二、 1. 請將 45%土地還給市民公共開放使用，提供給藝文中心規劃或設置公園、	建議未便採納。 理由： 1. 查陳情標的屬機四用地，為本次「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，經本市五項公設處理原則、權屬、開闢情形及事業機關意見，並評估周邊都市計畫發展情形，符合公共設施用地分類及處理原則之類型 E-1、E-2，後續將辦理公辦市地重劃，並考量周邊地區都市機能劃設適當公設用地及可建築土地，變更為機關用地（附）及商業區（附）。 2. 查機四用地係於 58 年 8 月 4 日江子翠及十二埒地區鄉街計劃案劃設為機關用地，並以設置公共建築物為主要目的，現為新北市議會及藝文中心使用。經新北市議會於本案 109 年 2 月 27 日召開之機關協調會中表示，對於機四用地尚有使用需求，需求面積約為 0.45 公頃，故經納入本市公共設施用地專案通盤檢討處理原則，建議媒合新北市議會相關需求劃設為機關用地（附）及商	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		位（附圖 7~9），假日車輛不是在排隊進藝文中心，就是在雙十廣場人行道兩側道路上繞來繞去找車位，影響行人穿越雙十人行步道的危險，已經不符原本規劃綠園道供行人通行的宗旨，且目前這樣的土地利用效率實在太低了。 2. 未來這塊土地重建後，將會再帶來更多人口，公共設施及綠地使用的需求將會大增，請問有無考量將藝文中心重新改建、併同雙十廣場及未來 45%土地附帶條件增設停車位，全部改採地下化設置。 附圖 1  附圖 2 	球場、活動中心、…等讓市民提升生活品質的建設。 2. 若 45%土地未來做市議會辦公空間使用，而且只考慮增設停車空間。建議將市民真正需要的公共設施或開放空間納入規劃，懇請審議委員慎重考量此方案。 3. 請將 45%土地未來作為市議會辦公空間的規劃內容公開。（每屆議員人數皆約莫 60 餘人，變化不大，辦公廳舍若有不足，應優先考量使用市議會的室外網球場擴建） 三、 1. 建議未來 45%土地、藝文中心、雙十人行步道廣場整體規劃，興建地下停車場，可大幅改善目前周遭區域交通、停車及景觀問題，讓雙十人行步道及藝文中心地面空間供行人使用，可以達到新北市推動行人友善區的理念，且分回 45%土地則可規劃為居民其他需要的公共空間，如活動中心或球場。	業區（附），惟機關用地非屬市地重劃辦法第 21 條規定之十項公共設施負擔用地，故依前開法規第 23 條第 2 項之規定應取得全體土地所有權人之同意，本案並業依 112 年 9 月 4 日北議總字第 1120004214 號函中檢具實質開闢計畫，故實有其變更之合理性及符合機關使用需求。 3. 另提供停車位部分，據新北市交通局 115 年 5 月 7 日新北交規字第 1150809618 號函，本案周邊停車場供需已趨飽和，且現況為停車場使用，車位數約 250 席，爰本案新增附帶條件，未來基地開闢時除需滿足自身停車需求外，仍需額外提供 100 席以上之停車位供公眾使用，以提供商業區及機關用地開發衍伸需求並補足地區停車量能。另查本案基地周邊半徑 500 公尺範圍內已有公一（板橋石雕公園）、公三（八德公園）、公十（中山公園）及雙十人行廣場等開放空間供民眾使用，地區休憩機能尚屬充足。故就整體綜合論述，建議未便採納，後續維持原提會方案，納入公辦市地重劃範圍。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附圖 3  附圖 4  附圖 5  	2. 後續地面可設置景觀公園設施，雙十廣場人行步道區域建議朝向無車區域且供行人徒步方向規劃(例台中勤美草悟道)，提供市民真正可以散步的好去處，而非以停車位為主。 3. 懇請各位專家委員撥空至藝文中心廣場、雙十廣場人行步道區進行現地勘查，目前就只有滿滿停車位的既視感，尋找停車位的車輛製造的空污，讓市民無法長時間駐足休憩，建議利用這次市地重劃機會，讓此區域脫胎換骨，揮別醜陋市容，以發揮通盤檢討的成效。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附圖 6  附圖 7  附圖 8  附圖 9  			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
再人13	黃○姒 江子翠段溪頭小段148-86地號	**異議書及書面陳情意見** 異議人持有板橋市江子翠段溪頭小段 0148-0086 地號全部，即板橋區文化路二段 225 巷 60 弄 29 號透天厝整棟全部。 一、當年購買時並不是公園預定地，如是公園預定地那當年發建照的台北縣政府顯然犯罪，公園怎可讓建商拿去蓋房子，台北市政府圖利建商，板橋地政事務所也不該發出建物權狀，由於我們信任政府的權狀與建照才敢買房子，市政府詐騙我們去購買，新北市政府該按目前市價賠償全部土地及房屋，以彌補我們無故變公園的損失。 二、當年徵收時台北縣政府違法未將補償金存入銀行，是非法行為才不得徵收，至今已無徵收必要，且徵收已超過15年時效消滅，新北市政府已經無權徵收我們土地作公園。少子化已無當年假設的那麼多人口，無須擴大公園。 三、公一15年前早做好公園，土地多餘到連警察局都設在此公園內，顯然無須徵用我們土地，應依土地徵收條例第 49 條取消徵收與公園預定地，直接恢復為住三，而不該違反憲法第15條任意要求強制徵收我們的土地，甚至此次公告無故要求我們給政府 42%土地或代金，板橋住宅區容積率是300%，無故計劃書降為258%，憑什麼?建蔽率50%已造成我們這些14坪屋主重建困難，老舊房屋政府不危老獎勵建蔽率與容積率，相反假借更新名義強搶人民土地，新北市城鄉局、內政部怎能通過這種戕害國人的都市計畫?都委會都沒替當事人想嗎?這些規定人民如何重建?很奇	一、建請撤銷或修正本案都市計畫及細部計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之規劃內容，避免對既有合法住宅造成重大權益侵害。 二、如仍認有公共設施需求，建請優先檢討既有公園用地之使用效率，避免在公益必要性不足情形下，新增對人民土地之使用限制。 三、建請至少恢復異議人土地原住宅區（住三）使用分區及法定容積率，不得再附加顯失比例之無償土地負擔或代金要求。 四、請都市計畫委員會將本陳情意見完整納入會議紀錄，並於審議結論中具體回應，以保障人民後續行政救濟之權利。	依修正後內容通過。 修正理由： 考量第3次專案小組初步建議意見補充再人31-再人35容積率計算疑慮、徵收程序疑義及課徵住宅區稅賦相關回應說明，爰調整修正再人13市府研析意見內容。 修正後內容： 1.有關陳情恢復土地為住宅區土地，建議未便採納。 公（一）用地於58年8月4日發布實施之「江子翠及十二埒鄉街計畫案」即劃設為鄰里公園用地，嗣後於86年8月12日發布實施之「變更板橋都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」考量合法房屋密集導致開闢困難，故以附帶條件方式辦理變更，規定變更範圍應以都市更新方式整體開發建築，其法定空地(至少應為基地面積之百分之四十)應緊鄰公園用地集中留設作為開放空間提供公眾使用；變更範圍內之土地應由公一內東西兩處密集合法房屋之地主共同分配。 2.有關陳情意見所提恢復為住宅區土地，容積不予回饋，建議未便採納。 本次專案通盤檢討係簡化及放寬108年9月2日「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」附帶條件規定，參酌公共設施解編通案原則，以應捐贈不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納。本案係以都市更新方式辦理整體開發，並完成東側公共設施用地開闢，參考溪南地區整體開發案件其費用負擔比例約2%~3%，惟	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		怪，是人民生存權、居住權比較重要，還是新北市政府藉此斂財比較重要?。 四、建物權狀主要用途是住家用，顯然買時就不是公園預定地，公園怎可拿來蓋成好幾排群聚社區?新北市政府沒有法源任意要求我們重蓋必須土地獻給政府,搬去別人土地重建,請問政府有土地與我們交換嗎?哪來的公告書直接要求我們去別人的土地合建成大樓?土地在哪?城鄉局違法亂紀侵害人權內政部、都委會都沒發現嗎? 五、如果政府硬要我們的土地也該依土地徵收條例第 30 條、31 條、32 條市價補償，我們無法接受新北市政府無故強搶民地，公園無須再擴充了，徵收是對人民巨大損害，如無必要應不該任意為之。 六、請將上述意見納入都委會參考審議，重新檢討。 **異議書** 異議人基本資料 異議人合法持有新北市板橋區江子翠段溪頭小段 0148-0086 地號全部土地及其上建物，地址為新北市板橋區文化路二段 225 巷 60 弄 29 號，建物為合法取得建物權狀之住宅使用。 異議主旨 異議人不服「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」主計畫與細部計畫書與圖，將上開土地列為公園用地並附加高比例土地負擔及容積調降之規定，該計畫顯已違反信賴保護原則、比例原則及憲法第 15 條保障人民財產權,請求撤銷或至少恢復原住宅區使用分區。		本案變更範圍內現況建物密集程度、面積規模等因素，後續工程費用偏高，故費用負擔以 3%估算，平均總負擔比例以 42%訂之。 本案範圍內建物密集程度，將原基準容積率 120%之規定依本案公共設施負擔比例調整為「容積率不得大於 258%{原容 300%×[100%－(負擔比例 42%－公一東側土地占該標的比例 28.16%)]}，惟倘再捐贈公共設施用地或捐獻代金，容積率得調高至 300%」。	

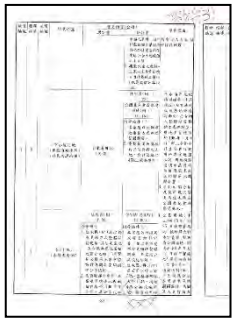
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		事實與理由 一、違反信賴保護原則，嚴重侵害人民既得財產權 異議人於合法購屋時，系基於政府依法核發之建築執照及建物權狀，且土地使用分區並非公園預定地，異議人對該土地得作住宅使用具有高度合理信賴。 本案都市計畫於多年後始變更為公園用地，且未提供等值補償或合理替代方案，已嚴重侵害人民基於政府行為所形成之正當信賴，違反行政法上之信賴保護原則。 二、無公園新增必要性，徵收(或限制)欠缺公益必要性 計畫範圍內之公一用地早於十余年前即已完成開闢，且目前公園用地面積顯已超過實際需求，甚至容納警察機關設置，足證現行公共設施已充足。 在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，已欠缺現實必要性，與土地徵收或使用限制所要求之「最後手段性」及「公益必要性」顯不相符。 三、計畫附加不合理土地負擔，違反比例原則 本次都市計畫要求具議人於重建時須無償提供約 42%土地或繳納代金，且同時調降住宅區容積率至 258%,相較原住宅區 300%之法定容積，屬重大不利變更。 此一負擔：未與實際受益相當已實質剝奪土地利用可能對小面積(約 14 坪)基地尤造成重建不可能顯已逾越合理負擔範圍，構成變相徵收，違反比例原則及平等原則。 四、違反憲法第 15 條財產權保障			

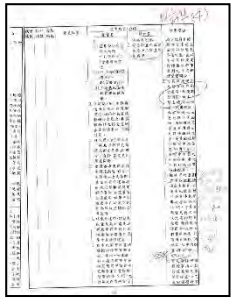
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		都市計畫雖屬行政裁量,但仍須受憲法拘束。 本案藉由都市計畫手段,長期限制土地使用、附加高額負擔，卻未依法給予市價補償，已構成實質剝奪財產權。 依司法院釋字及實務見解，對人民財產權造成重大、長期限制者，應給予合理補償，否則即屬違憲。 五、違反憲法第 15 條財產權保障 綜上，請求： 撤銷或修正本案都市計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之部分 至少恢復原住宅區(住三)使用分區及法定容積率 不得附加顯失比例之無償土地負擔或代金 本案意見請納入都市計畫委員會審議並詳予說明理由 **陳情意見表** 本案土地及其上建物為合法取得之住宅使用，異議人係基於政府依法核發之建築執照及建物權狀而形成正當且高度之信賴，購置及長期使用該不動產。惟本次都市計畫通盤檢討及細部計畫，擬將前揭土地劃設為公園用地，並附加高比例土地負擔及調降容積率，已對人民既有財產權造成重大不利影響。 查計畫範圍內公園用地早已完成開闢且使用情形充足，並無新增或擴大公園之急迫公益需求；在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，顯欠缺實質公益必要性，亦不符合土地使用限制或徵收應具備之最後手段性。 此外，本案細部計畫要求重建時須無償提供約42%土地或繳納代金,並將原住宅區法定容積率由			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		300%調降為258%，對小基地住宅而言，已實質造成重建困難甚至不可能，屬於顯失比例之特別犧牲，構成變相剝奪土地利用權利。 綜上，本案都市計畫變更已違反行政法上之信賴保護原則、比例原則及憲法第15條對人民財產權之保障，顯有重新檢討之必要。			
再人14	農業部農田水利署桃園管理處 板橋區信義段594-1等24筆地號 板橋區江子翠段第二崁小段230-30等8筆地號	主旨：有關貴局辦理「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」舉辦說明會案，請查照。 說明： 一、復貴局114年12月15日新北城審字第114528992號函。 二、旨案涉及本處轄管之作業基金之土地為： （一）變2案：新北市板橋區信義段594-1、594-2、594-3、594-4、594-5、594-6、594-7、594-8、594-9、594-10、594-11、594-12、594-13、594-14、594-15、594-16、594-17、594-18、594-19、594-20、594-21、594-22、594-23、595地號等24筆土地，面積共817平方公尺。 （二）新北市板橋區江子翠段第二崁小段230-30、230-31、230-32、230-33、230-34、230-35、230-36、230-37地號等8筆土地，面積共222平方公尺。 三、本處作業基金土地依農田水利法第23條第4項規定：不受土地徵收條例第43條第1項但書、平均地權條例第60條第1項及農村社區土地重劃條例第11條第2項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制。		建議不予討論。 理由： 1.查陳情土地信義段594-1等24筆地號屬板橋都市計畫區公三十三用地，江子翠段第二崁小段230-30等8筆地號屬機四用地，同為本次「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，經本市五項公設處理原則檢討其權屬、現況與開闢情形及事業機關使用需求，並評估周邊都市計畫發展情形，符合本市公共設施用地分類及處理原則之類型E-1與E-2，公三十三用地併機十一、公二十六等共三處標的納入公辦市地重劃範圍，並依據其標的樣態及周邊地區發展需求維持原公設性質，劃設為公園用地（附）；機四用地則依主管機關使用需求納入公辦市地重劃，劃設為機關用地（附）及商業區（附），合先敘明。 2.有關農田水利會土地是否無償撥充或抵充規定之限制，後續重劃將依相關規定辦理，爰不予討論。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

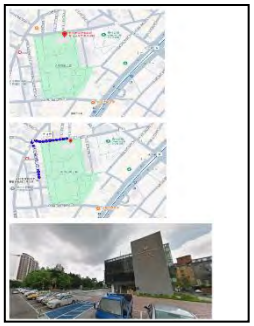
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		四、涉及本處轄管上述共32筆地號土地，現況已無農業灌溉排水需求，請貴局併同列入旨案都市計畫案，本處續以申請配回土地為原則，參與分配以免影響本處權益。			
再人15	曾○焜 公十三	主旨：茲刻正公展中第9案板橋公十三，原公園用地中有194筆依法撤銷徵收，還地於原所有權人，依法繳納地價稅已27年，非誤植的公共設施用地，已58年餘的危老住宅改建時，請準予照附件(1)住宅區300%容積率都市更新改建，該依法撤銷徵收地，非市地重劃抵費分配地，無回饋捐地條件與義務，敬請貴署及新北市政府從實認知，勿混淆，而掠奪人民財產之疑由。 說明： (一)板橋公十三昔日板橋鎮公所錯估預定地上民國56~60年間即建造密集兩側樓洋房，佔地約全預定地的三分之二，經昔日省政府核準依土地徵收條例之撤銷徵收法則，於民國八十七年間撤銷徵收還地給原所有人，台北縣政府即時回復課徵一般稅率地價稅也過了27年，該194筆土地區分為住宅用地，權益與一般住宅區無異，然卻如附件(2)表訂容積率只有174%之低階，非300%與附件(1)表訂住宅區300%相違，繳高稅率的地價稅卻用低容積率，敬請火速慎重研議更正、確認，依法撤銷徵收，原地歸還人民合法合憲，還原土地權值定義，此194筆土地亦非市地重劃規則之抵費分配地，毫無捐地回饋，換取300%容積率之條件與義務，敬請貴署責令新北市政府釐清，勿混淆，更正之。		建議未便採納。 理由： 1.公十三用地係於60年1月25日發布實施之「臺北縣板橋鎮變更都市計畫（擴大部分）」案即劃設為公園用地，嗣後於86年8月12日發布實施之「變更板橋都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」因現況合法房屋密集導致開闢困難，為顧及人民權益及減少政府負擔，故將合法房屋密集部分變更為住宅區（附），並規定後續應以都市更新之方式辦理整體開發。而後於「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」因開發整合困難，再行修正附帶條件。 2.考量其原先附帶條件過於嚴苛且計算複雜，致使開發困難，故本次變更經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，為保障民眾權益及周邊公共設施服務水準，參酌毗鄰分區變更為住宅區（再）（附），並變更本案之附帶條件，取消原先不得適用其他獎勵、樓高限制等條件，並將容積由基準容積率120%依本案公共設施負擔比例，調整計算方式為「住宅區（再）（附）建蔽率不得大於50%，容積率不得大於[原容積300%*(1-負擔比例42%)]=174%，捐贈42%公共設施用地，則容積率得調高為300%」，其中負擔比例係經檢視市地重劃案件各地區地價成本差異，以溪南地區整體開發案件其費用負擔比例約2%~3%，考量本案變更範圍內現況建物密集程度、	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		(二) 如附件(3)、(4)修正說明，由174%容積率捐地42%調高為300%容積率是愚民計算，美其名為調高。(原住宅區300%容積率先扣42%之捐地等於174%容積率。例：建地總面積先扣去42%之捐地餘地*300%之容積率，所得樓地板面積，與原先總建地面積*174%之容積率所得樓地板面積相同，豈有調高之涵義？)。 再次提示，公十三部分依法撤銷徵收還地於民，依法繳地價稅之住宅用地，非市地重劃範疇法規之抵費分配地，不該有捐地回饋遐想而強奪捐地之疑。 (三) 如附件(2)竟連6~8M巷道住宅區原200%下之容積率，為鼓勵都更，此次放寬為240%之容積率了，反觀，194筆撤銷徵收地，面臨永豐街12M道路側之地，才174%之容積率？諸都計委的法理概念標準有待慎重研議。 (四) 原194筆土地總面積17,768m^2限制開發的總樓地板面積為約42,700 m^2，住民都不願意改建，今日修正之容積率，住民更失望，更不願改建，供參考。 以上謹盼速予研議更正捐地回饋法則，不涉及194筆土地合理適用如表附件(1)住宅區300%容積率之權益。		面積規模等因素，後續工程費用偏高，故費用負擔以3%估算，平均總負擔比例以42%訂之。整體附帶條件已較原規定適度放寬，並兼顧地區發展需求及公共設施負擔之公平性，爰未便採納所陳建議。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附件(1)  附件(2)  附件(3) 			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附件(4) 			
再人16	曾○維公十三	侯市長： 一、小民曾於114年1月5日去函給您，請教有關公13公園預定地，經省府85年發還建地一事遲至今未能興建，就教於您，但貴府回函上推國土署。憲法明訂保障私人財產權益，無庸置疑，唯因某縣長86年以不合理之行政命令限制興建，致使民之權益蕩然無存! 二、當年朱○倫將三重光復路約1500坪土地變更為建地，嗣檢舉即刻變更回工業用地，也讓一位許副縣長蹲牢裡至少七年吧，首長非不可行事，尤其地方百姓權益之事，更不可推託置之不理，85年至今亦已屆三十年之久，三代作農，只為共同貸款贖回之建地，竟毫無保障，土地似由地方政府所贈與，令人憤慨。 三、城鄉局都更處要45%回饋金，不知其意為何，此事自幼至年邁，從未耳聞，還以此作為條件發給建蔽率，這在農業社會是從未耳聞之事，公務員從事為民服務，領取高額月薪之餘，還須回饋什麼？我們辛苦二三代得來之財產，七八百坪既成道路一毛未徵收，倖存		併再人15。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		之建地又要經地方首長不當限制，那我們就等死嗎？這是民主國家還是共產國家，未蒙其利還處處制肘，莫名其妙？ 四、您於新北至少有 12 年之歷煉，盼謹予回覆，即使國土署亦應積極回應，以維憲法權益，損失難討，淪為遊民。 有所為有所不為，不為即損害百姓權益！			
再人17	黃○姒 江子翠段溪頭小段 148-86 地號	本人為新北市板橋區合法土地及建物所有權人，謹反映地方政府於都市計畫中，長期將人民土地劃設為公共設施用地，卻未依法徵收或補償，持續限制土地使用，已對人民憲法第 15 條保障之財產權造成重大且長期侵害。 本人土地原屬合法住宅使用分區，建物依法取得建築執照及所有權狀。惟地方政府於都市計畫變更後，將既有住宅用地劃設為公園用地，多年來既無徵收期程、亦無財源規劃，卻以計畫名義凍結使用與重建，形同以行政手段規避徵收補償義務。 本案周邊既有公園設施早已充足，新增劃設顯無急迫公共必要性，卻仍對地主附加高比例土地負擔與容積調降，實質上已造成土地無法合理利用。此類情形並非個案，而是公共設施保留地制度長期未解之結構性問題。　懇請總統府協助轉請行政院及內政部關注並檢討此一制度缺失，督促地方政府於推動公共設施政策時，確實兼顧人民財產權保障，以維護憲政原則與人民對政府之信賴。		併再人 13。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附件一(江子翠警察局)  附件二(位置圖)  附件三(使用分區) 			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
					
再人18	黃○姒 江子翠段溪頭小段148-86地號	本人為新北市板橋區合法土地及建物所有權人，謹就內政部及新北市政府辦理之「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」一案，反映地方政府執行都市計畫公共設施用地制度，已出現長期未徵收卻持續限制人民土地使用之結構性問題，懇請行政院督導相關部會檢討改善。 本人土地原屬合法住宅使用分區，建物亦依法取得建築執照及所有權狀，長期作住宅使用。惟地方政府於都市計畫變更中，將既有住宅用地劃設為公園用地後，並未依法辦理徵收、亦無具體開闢期程或財源規劃，卻持續以都市計畫名義限制土地使用與重建，已形成所謂「公共設施保留地長期未徵收」之情形。 尤有甚者，本案計畫範圍內既有公園用地早已完成開闢，公共設施供給明顯充足，卻仍持續擴大公園用地範圍，並對地主附加高比例無償土地負擔及容積率調降規定，導致小面積基地實務上已無法重建。此類作法，實質上係以都市計畫手段取代徵收補償，已造成人民財產權長期凍結，卻無任何補救機制。		併再人13。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		公共設施用地制度原係為公共利益服務，惟若地方政府明知無徵收能力，仍長期維持劃設狀態，將徵收成本轉嫁由人民自行承擔，恐已偏離制度原意，並衍生普遍性民怨。此一問題非單一個案，而係涉及地方財政、都市計畫與公共設施用地制度之結構性缺失。 爰此，懇請行政院本於中央政策督導權責，責成內政部及相關機關，全面檢討公共設施用地長期未徵收之處理機制，並就地方政府以計畫限制土地使用卻未履行補償義務之情形，提出具體改善作為，以避免人民憲法保障之財產權持續遭受不當侵害。 敬請查照並協助轉請主管機關說明。			
再人19	王○豪 本次公開展覽變3案綠（二-1）(長江路二段北側)(細計公設) （細計公設）江翠北側地區與原板橋都市計畫邊界	1.考量江翠北側地區重劃完成持續開發中，人口陸續進駐其交通量日益增加，為求交通順暢避免壅塞，宜增加通往市區聯絡道路。 2.當初江翠北側地區都市計畫受限於重劃開發及計畫範圍，以致於無法與南側綠地、住宅區部分劃設連通長江路、文化路之計畫道路。本次變更案將綠地用地變更為綠地用地兼供道路使用（附1），其目的便是希望藉由本次公辦重劃後能將華江五路與長江路、文化路連通，改善江翠北側重劃地區的交通。但本次檢討對於現有住宅區部分卻無所規範，僅維持現有之4米人行步道，此舉後續恐因住宅基地沿著人行步道建築，無退縮留設空地供道路使用，而無法達到重劃區華江五路與舊市區長江路、文化路道路連通，紓解交通之目的。因此，建議本地區應同土地使用分區管制要點第16點第1至3項針對「變更板橋都市計畫（部分行水區為都市發展用地）暨擴大板橋都市計畫（江翠地區）	1.建議於土地使用分區管制要點第16點建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度部分，增列1項位置如附圖，其退縮距離請規劃單位配合華江五路、綠地用地兼供道路使用、人行步道與長江路連接路型予以規定。 2.本處重劃分回土地最小面積200米平方公尺建議調降，回歸為一般最小建築基地規模為本次公辦重劃分回土地最小面	建議未便採納。 理由： 1.查陳情土地位於綠二-1南側住宅區及4公尺人行步道，非屬本次「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」檢討之公共設施標的，合先敘明。 2.陳情人前於本案108年9月10日起公開展覽30日期間針對綠二-1用地提送陳情意見，經108年11月7日至110年9月24日共六次新北市都委會專案小組會議討論，並於110年11月19日新北市都委會第135次會議考量江翠北側地區與原板橋都市計畫之道路銜接，決議依北側計畫道路寬度變更部分綠二-1用地為綠地用地兼供道路使用。 3.考量綠二-1南側住宅區及帶狀公共設施非屬本次專案通檢之範疇，且道路連通議題涉及整體交通系統，建議納入下次通盤檢討予以全盤考量。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		主要計畫」與原板橋都市計畫邊界有道路銜接部分，規定「建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。」以有效地運用建築開發與原都市計畫連結共創江翠地區未來的繁榮。 3. 本次公開展覽說明會說明本公辦重劃分回土地最小面積，預計以 200 米平方公尺（約 60 坪）為準。考量本次綠地用地〔綠（二-1）〕為細小且狹長之三角形，依計畫書所載其面積約為 0.46 公頃，其中私有土地約佔 84.78%，此處地主眾多但受限於綠（二-1）的形狀，可參與重劃之面積相對少，故建議回歸為一般最小建築基地規模為本次公辦重劃分回土地最小面積，以便此處參與重劃面積小的地主可以自行與其他地主整合共同申請分回可建築土地，而非因分回土地最小面積過大無法整合，僅能被迫領取現金。	積，以便此處受限於綠（二-1）的形狀，參與重劃面積小的地主可以自行與其他地主整合，共同申請分回土地建築。	4. 另所陳有關本次公辦市地重劃分回土地最小面積之建議，業經函詢本府地政局，依 115 年 1 月 14 日新北地劃字第 1150044275 號函所示，查本案所陳變三案綠（二-1）土地係為共同負擔之公共設施用地，於土地分配時當依市地重劃實施辦法規定，視土地分配情形調整；另有關最小配地面積一節，本府地政局將依都市計畫所訂定各街廓最小開發規模並視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之，但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。	
再人 20	葉黃○鶯 板橋區江子翠段第三坎小段 37-5 地號	維持現狀，不參與變更。		併再人 1。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人 21	林○娥 一、土地標示：板橋區江子翠段溪頭	**異議書** 異議人基本資料 異議人合法持有新北市板橋區江子翠段溪頭小段 01480070 地號全部土地及其上建物，地址為新北市板橋區文化路二段 225 巷 60 弄 14 號，建物為合法取得建物權狀之住宅使用。	一、建請撤銷或修正本案都市計畫及細部計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之規劃內容，避免對既有合法住宅造成重大權益侵害。	併再人 13。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	小段 148-70 地號 二、門牌：板橋區文化路二段 225 巷 60 弄 14 號	異議主旨 異議人不服「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」主計畫與細部計畫書與圖，將上開土地列為公園用地並附加高比例土地負擔及容積調降之規定，該計畫顯已違反信賴保護原則、比例原則及憲法第 15 條保障人民財產權，請求撤銷或至少恢復原住宅區使用分區。 事實與理由 一、違反信賴保護原則，嚴重侵害人民既得財產權 異議人於合法購屋時，系基於政府依法核發之建築執照及建物權狀，且土地使用分區並非公園預定地，異議人對該土地得作住宅使用具有高度合理信賴。 本案都市計畫於多年後始變更為公園用地，且未提供等值補償或合理替代方案，已嚴重侵害人民基於政府行為所形成之正當信賴，違反行政法上之信賴保護原則。 二、無公園新增必要性，徵收(或限制)欠缺公益必要性 計畫範圍內之公一用地早於十余年前即已完成開闢，且目前公園用地面積顯已超過實際需求，甚至容納警察機關設置，足證現行公共設施已充足。 在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，已欠缺現實必要性，與土地徵收或使用限制所要求之「最後手段性」及「公益必要性」顯不相符。 三、計畫附加不合理土地負擔，違反比例原則	二、如仍認有公共設施需求，建請優先檢討既有公園用地之使用效率，避免在公益必要性不足情形下，新增對人民土地之使用限制。 三、建請至少恢復異議人土地原住宅區（住三）使用分區及法定容積率，不得再附加顯失比例之無償土地負擔或代金要求。 四、請都市計畫委員會將本陳情意見完整納入會議紀錄，並於審議結論中具體回應，以保障人民後續行政救濟之權利。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		本次都市計畫要求具議人於重建時須無償提供約 42%土地或繳納代金，且同時調降住宅區容積率至 258%，相較原住宅區 300%之法定容積，屬重大不利變更。 此一負擔：未與實際受益相當已實質剝奪土地利用可能對小面積(約 14 坪)基地尤造成重建不可能顯已逾越合理負擔範圍，構成變相徵收，違反比例原則及平等原則。 四、違反憲法第 15 條財產權保障 都市計畫雖屬行政裁量，但仍須受憲法拘束。本案藉由都市計畫手段，長期限制土地使用、附加高額負擔，卻未依法給予市價補償，已構成實質剝奪財產權。 依司法院釋字及實務見解，對人民財產權造成重大、長期限制者，應給予合理補償，否則即屬違憲。 五、違反憲法第 15 條財產權保障 綜上，請求： 撤銷或修正本案都市計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之部分 至少恢復原住宅區(住三)使用分區及法定容積率 不得附加顯失比例之無償土地負擔或代金 本案意見請納入都市計畫委員會審議並詳予說明理由 **陳情意見表** 本案土地及其上建物為合法取得之住宅使用，異議人係基於政府依法核發之建築執照及建物權狀而形成正當且高度之信賴，購置及長期使用該不動產。惟本次都市計畫通盤檢討及細部計畫，擬將前揭土地劃設為公園用地，並附加高比例土地			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		負擔及調降容積率，已對人民既有財產權造成重大不利影響。 查計畫範圍內公園用地早已完成開闢且使用情形充足，並無新增或擴大公園之急迫公益需求；在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，顯欠缺實質公益必要性，亦不符合土地使用限制或徵收應具備之最後手段性。 此外，本案細部計畫要求重建時須無償提供約42%土地或繳納代金，並將原住宅區法定容積率由300%調降為258%，對小基地住宅而言，已實質造成重建困難甚至不可能，屬於顯失比例之特別犧牲，構成變相剝奪土地利用權利。 綜上，本案都市計畫變更已違反行政法上之信賴保護原則、比例原則及憲法第15條對人民財產權之保障，顯有重新檢討之必要。			
再人22	張○月 一、土地標示：板橋區江子翠段溪頭小段148-72地號 二、門牌：板橋區文化路二段225巷60弄10號	**異議書** 異議人基本資料 異議人合法持有新北市板橋區江子翠段溪頭小段148-72地號全部土地及其上建物，地址為新北市板橋區文化路二段225巷60弄10號，建物為合法取得建物權狀之住宅使用。 異議主旨 異議人不服「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」主計畫與細部計畫書與圖，將上開土地列為公園用地並附加高比例土地負擔及容積調降之規定，該計畫顯已違反信賴保護原則、比例原則及憲法第15條保障人民財產權，請求撤銷或至少恢復原住宅區使用分區。 事實與理由	一、建請撤銷或修正本案都市計畫及細部計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之規劃內容，避免對既有合法住宅造成重大權益侵害。 二、如仍認有公共設施需求，建請優先檢討既有公園用地之使用效率，避免在公益必要性不足情形下，新增對人民土地之使用限制。 三、建請至少恢復異議人土地原住宅區（住三）使用分區及法定容積率，不得再附加顯失比	併再人13。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		一、 違反信賴保護原則，嚴重侵害人民既得財產權 異議人於合法購屋時，系基於政府依法核發之建築執照及建物權狀，且土地使用分區並非公園預定地，異議人對該土地得作住宅使用具有高度合理信賴。 本案都市計畫於多年後始變更為公園用地，且未提供等值補償或合理替代方案，已嚴重侵害人民基於政府行為所形成之正當信賴，違反行政法上之信賴保護原則。 二、 無公園新增必要性，徵收(或限制)欠缺公益必要性 計畫範圍內之公一用地早於十余年前即已完成開闢，且目前公園用地面積顯已超過實際需求，甚至容納警察機關設置，足證現行公共設施已充足。 在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，已欠缺現實必要性，與土地徵收或使用限制所要求之「最後手段性」及「公益必要性」顯不相符。 三、 計畫附加不合理土地負擔，違反比例原則 本次都市計畫要求具議人於重建時須無償提供約 42%土地或繳納代金，且同時調降住宅區容積率至 258%，相較原住宅區 300%之法定容積，屬重大不利變更。 此一負擔：未與實際受益相當已實質剝奪土地利用可能對小面積(約 14 坪)基地尤造成重建不可能顯已逾越合理負擔範圍，構成變相徵收，違反比例原則及平等原則。 四、 違反憲法第 15 條財產權保障	例之無償土地負擔或代金要求。 四、請都市計畫委員會將本陳情意見完整納入會議紀錄，並於審議結論中具體回應，以保障人民後續行政救濟之權利。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		都市計畫雖屬行政裁量，但仍須受憲法拘束。本案藉由都市計畫手段，長期限制土地使用、附加高額負擔，卻未依法給予市價補償，已構成實質剝奪財產權。 依司法院釋字及實務見解，對人民財產權造成重大、長期限制者，應給予合理補償，否則即屬違憲。 五、 違反憲法第 15 條財產權保障 綜上，請求： 撤銷或修正本案都市計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之部分 至少恢復原住宅區(住三)使用分區及法定容積率 不得附加顯失比例之無償土地負擔或代金 本案意見請納入都市計畫委員會審議並詳予說明理由 **陳情意見表** 本案土地及其上建物為合法取得之住宅使用，異議人係基於政府依法核發之建築執照及建物權狀而形成正當且高度之信賴，購置及長期使用該不動產。惟本次都市計畫通盤檢討及細部計畫，擬將前揭土地劃設為公園用地，並附加高比例土地負擔及調降容積率，已對人民既有財產權造成重大不利影響。 查計畫範圍內公園用地早已完成開闢且使用情形充足，並無新增或擴大公園之急迫公益需求；在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，顯欠缺實質公益必要性，亦不符合土地使用限制或徵收應具備之最後手段性。 此外，本案細部計畫要求重建時須無償提供約42%土地或繳納代金，並將原住宅區法定容積率由			

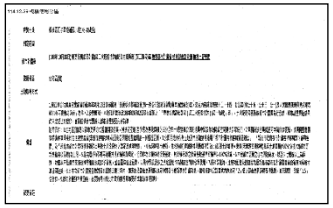
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		300%調降為258%，對小基地住宅而言，已實質造成重建困難甚至不可能，屬於顯失比例之特別犧牲，構成變相剝奪土地利用權利。 綜上，本案都市計畫變更已違反行政法上之信賴保護原則、比例原則及憲法第15條對人民財產權之保障，顯有重新檢討之必要。 **115年3月30日市都委會第1次專案小組會議補充意見** 「如果公園真的缺乏且重要，就不應該把原本的公園用地變更為建案(住宅區)」這點，直接點出了政府在都市計畫邏輯上的重大瑕疵。 核心聚焦於「政府濫用都市計畫手段打壓住戶、邏輯自相矛盾、違背市場與比例原則」。 4個強而有力的反駁論點作為異議書的訴求： 一、 邏輯自相矛盾：以「公共設施不足」為由限制人民，卻又將公園用地變更為建案(住宅區)，顯屬藉口。 強烈反駁:計畫書中聲稱板橋區五項開放性公共設施嚴重不足近50公頃，並以此作為必須檢討公設用地的理由[1]。然而，政府若真認為公園綠地有極高的「迫切需要」，為何在本次計畫中，又將「公十三」「公一」等公園用地變更為「住宅區(再)(附)，允許以都市更新方式蓋住宅大樓[2-4]? 訴求結論:這是一個徹底的自相矛盾。政府一方面宣稱公園極度缺乏，另一方面卻又允許建商或地主在公園用地上進行建案開發。這足以證明「公園不足」僅是帳面上的數據藉口，政府的真實目的根本不是為了增加公園，而是以都市計畫為手段，強迫該區域進			

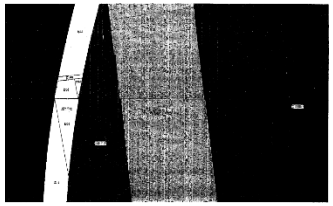
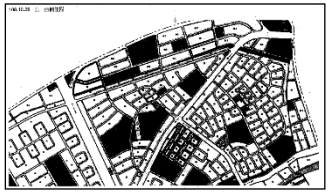
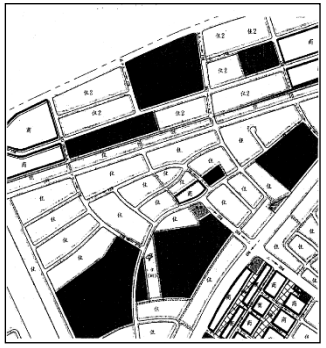
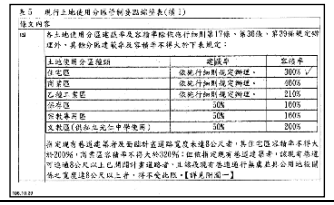
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		行都市更新，嚴重違背了劃設公共設施的初衷。 二、 無視少子化現狀且現有公園遭「違規占用」，擴大公園欠缺「公益必要性」。 強烈反駁：隨著少子化與人口成長趨緩，法定計畫人口的高推估已不符現實，擴大公園用地的實質需求正在下降[5]。更荒謬的是，以「公一」用地為例，現況除了作為農村公園、石雕公園外，還有面積被挪用作「海山分局江翠派出所」及「里民停車場」使用[6]。 訴求結論:如果公園綠地真的如此重要且匱乏，政府理應優先將「佔用公園的政府機關與停車場」遷出並恢復為綠地，而不是反過來向合法居住在當地的弱勢住戶開刀。政府未優先活化現有公有地，卻選擇剝奪人民的居住地，其「最後手段性」與「公益必要性」完全無法成立[5]。 三、 違背市場原則與比例原則:附加 42%不合理負擔與天價代金，實為「變相徵收」與「經濟迫遷」。 強烈反駁：本次計畫要求住戶於重建時須無償提供高達約 42%土地，或繳納由三家估價師以「最高價」計算的代金，同時更將住宅區容積率從300%惡意調降至 258%[4,5,7]。政府聲稱這是為了「財務平衡」，但卻完全無視這已經徹底摧毀了小面積(如 14 坪)基地的重建可能[5]。 訴求結論:這完全不符合市場原則。政府刻意設立極高的財務門檻與嚴苛的容積懲罰，名義上是「讓地主自行開發」，實質上是利			

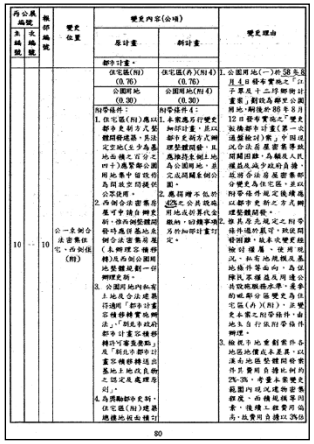
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		用不對等的行政權力打壓住戶權益。這種未給予市價補償便實質剝奪土地利用價值的行為，已經逾越人民合理負擔的底線，構成實質違憲的「變相徵收」[5,8]。 四、 霸王條款脅迫:隱藏「三年未都更即強制徵收」之威脅，剝奪人民原地安居的權利。 強烈反駁:計畫書的附帶條件中明文威脅住戶:若發布實施起三年內未能申請都市更新事業計畫報核，除了容積獎勵減低外，「必要時得由新北市政府辦理都市更新或依法辦理徵收」[4,9]。 訴求結論:居住者擁有在合法房屋內安居的權利。政府設定三年限期的「強制公辦都更與徵收」條款，等於是拿著刀架在住戶脖子上逼迫就範。這證明了政府的整體規劃是在恐嚇住戶，圖謀以低成本強行取得土地進行更新。異議人堅決反對此種威權式的脅迫條款，要求立即刪除該項「得依法辦理徵收」之規定，保障住戶的居住選擇權與財產權。 給您的建議： 您指出的「政府自己說缺公園，卻又拿公園地去蓋房子(都更)」,直接挑戰新北市政府這份計畫書在「公益性」上的根本立足點。			
再人23	黃○姒 板橋區江子翠段溪頭小段148-86地號	一、事實經過 土地標示：新北市板橋區江子翠段溪頭小段0148-0086地號（全部） 建物地址:新北市板橋區文化路二段225巷60弄29號 建物性質：合法取得建物權狀之住宅使用 陳情人就內政部及新北市政府於「變更板橋都市計畫（公共設施用地專業通盤檢討）」中，將既有		併再人13。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

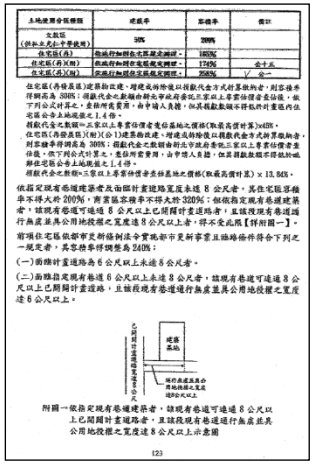
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		合法住宅用地劃設為公園用地，並長期未依法徵收、卻持續以都市計畫手段限制土地使用，同時附加高比例無償土地負擔及容積率調降等規定，涉有行政怠惰、計畫性規避徵收補償義務、假性公共設施用地等重大行政違失，已侵害憲法第15條保障之人民財產權，愛依法向監察院陳情，請求立案調查並予以糾正。 二、事實與理由 （一）長期未徵收即限制使用，構成典型「行政怠惰」與「假性公共設施用地」 陳情人土地原屬合法住宅使用分區，且建物保依法取得建築執照及建物權狀。惟文機關於本次都市計畫變更中，將系爭土地劃設為公園用地後，並未依法辦徵收或補償，卻長期以都市計畫名義限制使用與重建。 此種作法已符合監察院與實務上所稱之：長期未徵收之公共設施保留地、以計畫代替徵收之行政怠惰、名為公共設施、實為凍結人民土地利用之「假性公共設施」、行政機關明知無徵收財源、亦無開闢期程，卻反覆以都市計畫維持限制狀態，顯已構成消極不作為之行政怠惰。 （二）既有公園設施早已充足，新增劃設欠缺任何實質公益必要性 計畫範圍內原有之公一用地早於十餘年前即已完成開闢，現況不僅供公園使用，甚至設置警察機關，足證該區公共設施早已超額配置。在少子化、人口成長趨緩之現況下，行政機關未提出任何具體之人口結構、服務半徑或公共安全評估，即持續擴			

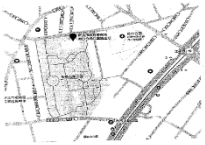
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		大公園用地範圍，顯已違反土地使用限制應符合之公益必要性與最後手段性原則。 （三）高比例無償土地負擔與容積調降，屬計畫性剝奪，已近變相徵收 本案都市計畫進一步規定：未來重建須無償提供約 42%土地或繳納高額代金；同時將原住宅區 300%法定容積率調降至 258%。此一雙重不利變更：與實際公共受益顯不相當；已實質剝奪土地合理利用可能；對僅約 14 坪之小基地，造成實務上根本無法重建之結果。其效果等同迫使人民「自行承擔公共設施成本」，已構成計畫性、制度性剝奪財產權，屬變相徵收。 （四）違反信賴保護原則及憲法第 15 條財產權保障 陳情人係基於政府依法核發之建築執照與使用分區購置並使用土地，對住宅使用具有高度正當信賴。行政機關事後以都市計畫大幅變更土地使用性質，卻未提供等值補償，已嚴重破壞人民對政府行為之信賴基礎。依司法院釋字及相關實務見解，對人民財產權造成重大、長期限制者，即負有補償義務。本案顯已逾越憲法容許界線。 四、陳情請求事項 敬請監察院： 一、就本案是否構成行政怠惰、假性公共設施用地、以計畫規避徵收補償義務，立案調查。 二、調查內政部及新北市政府於都市計畫變更過程中，是否有裁量濫用或重大行政違失。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		三、如查有違失，請依法提出糾正、要求改善或其他必要監督措施，以維護人民憲法保障之財產權。 四、本案涉及多數地主權益，具結構性與通案性行政違失。 五、新北市政府如果硬要我們的土地也該依土地徵收條例第 30 條、31 條、32 條市價補償。 證物： 1.建物所有權狀影本 2.使用分區證明文件 3.114.12.5 公告變更板橋都市計畫的變更圖說（標示劃設為公園用地）及相關內容 4.周邊既有公園及警察機關現況照片 附件一(建物所有權狀影本)  附件二(使用分區證明文件) 			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附件三(114.12.5 公告變更板橋都市計畫的變更圖說)    			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					



編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		附件四(周邊既有公園及警察機關現況照片)    **115年3月30日市都委會第1次專案小組會議補充意見** 都委會各委員請詳閱人民的實際困難 一、事實概要 陳情人所有之土地(新北市板橋區江子翠段溪頭小段0148-0086地號)及建物，係：依法取得建築執照，具合法建物所有權狀 長期作住宅使用 惟於本次都市計畫法架構下之「公共設施用地專案通盤檢討」，遭劃設為公園用地，並持續限制土地利用，然迄今未依法辦理徵收補償。 二、行政行為違反誠信原則與信賴保護 本案土地於過去長達50至60年間，均按住宅用地課徵地價稅。 然依制度：公共設施用地應免徵地價稅			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		行政機關卻：長期以住宅用地對待(課稅)事後以公園用地限制使用 已違反行政程序法所揭示之：誠信原則。信賴保護原則並侵害人民基於政府行為所形成之正當信賴。 三、長期未徵收構成違法之公共設施保留 依土地徵收條例第 49 條:應依核准計畫及期限使用 否則應檢討並撤銷或廢止徵收 本案:已逾數十年未徵收，無具體開闢計畫，無財源依據，顯屬長期閒置之公共設施保留地，構成行政怠惰及違法不作為。 四、欠缺公益必要性，違反比例原則 依比例原則：對人民權利之限制，須符合：適當性、必要性、最小侵害 然本案：原公園設施早已完成，公共設施甚至有餘裕(設置警察機關) 人口成長趨緩，已無擴大公園之必要性，本次劃設顯不具公益必要。 五、構成實質徵收(變相徵收) 本案都市計畫進一步規定：容積率由 300%降至 258%,須提供約 42%土地(收 6 坪)或代金。對於僅約 14 坪-6 坪=8 坪之基地，建蔽率 60%=4.8 坪：已達「實質無法重建」之程度，使土地使用價值幾近喪失。 依實務見解：當財產權受長期、重大且無補償之限制時，即構成「實質徵收(de facto expropriation)」已違反中華民國憲法第 15 條財產權保障 代金無法源，也沒衡量居民長期禁建的損失與所受利益，代金屬違法。 六、行政機關以都市計畫規避徵收義務			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		本案顯示：無意願徵收(無財源)卻持續透過都市計畫限制土地 實質效果為：將公共設施成本轉嫁由人民承擔 已屬「以計畫規避徵收補償」之違法態樣 七、加強磚耐用年限35年，本區房子都60多年，隨時倒塌，應獎勵容積率更新各戶自建，集體建築要眾人同意實務上是做不到，虛設法規。 八、請求事項 撤銷本案公園用地劃設 確認本案限制使用之行政處分違法 命主管機關恢復原住三或依法辦理徵收並依土地徵收條例給予市價補償 停止不合理容積調降與土地負擔			
再人24	曾○焜 公十三	主旨：茲關板橋原公十三用地中，194筆土地因故依法撤銷徵收，依程序原地歸還原所有權人符合土地徵收條例第五章第49條2之三及51條之2規則，已非公共設施用地，私有住宅用地權益應與一般土地同等權值。今非不願調降容積，事屬不該調降，貴府六位都計委擬遽降該案容積成174%超低階之容積率的構想、概念、企圖，排除板橋住宅區300%容積之外，其法源依據為何？敬請侯市長督詢都委會詮釋清晰，公諸於眾，此次之通檢該依法還原撤銷徵收之土地權值，與市地重劃或區段徵收法則毫無關聯，故侯賜覆由。 說明： 一、依114年12月31日新北城審字第1142653609號文旨，板橋公十三用地中，194		併再人15。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		筆土地係土地徵收條例內規則，依法撤銷徵收原地依法歸還原所有權人，即是徵收計畫之消滅而終止，私有住宅建地，權值與一般土地同等價值，同容積率300%規範內。今公展資料，該案容積被宰制到174%，比原86年及108年9月2日的240%（依17.768m2*60%*2*2之回算）驚人差異，六位都計委的專業，法律概念，心態可議，為何有超低的174%構想？竟扯上捐地42%，該案是合法撤銷徵收，地權在民數十年，豈有捐地換容積之歹念與企圖？該案是市地重劃嗎？或區段徵收？此癥結務必坦然詮釋，依法區分土地地目定位，勿混淆，致侵損人民財產爭議。政府為鼓勵危屋重建，多有放寬都更獎勵措施，此次通檢板橋地區原 6m~8m 容積率 200%放寬至 240%，反觀該案住宅建地，面臨永豐街12m道路側之容積率卻被降至174%是荒謬或依法有據？ 二、敬請六位都計委員務必清晰釐清該194筆土地係撤銷徵收還地原所有權人，勿以市地重劃視之。該案194筆土地上源自56~60年間即有密集住宅，街廓完整，至今無任何改變，非經地方機關開發，耗費而成，今後之改建依都市更新規範，民間整合，由建設公司按規設計，公設、通道、造景等完成，地方政府豈有何工程費用之耗？誤扯入他案市地重劃，捐地回饋，抵費法則同框，如又誤植，即請更正。由原訂240%容積住戶皆不願都更改建，何況砍到174%之容積，住民無改建更新之願，且六位都計委的遐想，意圖可議？完全罔顧撤銷徵收人民私有財產地之法律定			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		位，敬請勿存藉勢掠取民地之疑？194 筆所有權人毫無捐地、回饋或任何工程抵費的責任、義務，爾後的更新亦無動用地方機關經費之虞，請清晰慎擬，更正錯置降容積。 三、國土署之審核亦忽略該案依土地法規撤銷徵收，土地歸還於民，已非公共設施用地，更未詳查都市委員藉機將該案移弄到市地重劃、區段徵收框架下，違背撤銷徵收法律定位，卻越加宰制，遽降該案容積，174%之由來是何故？敬盼詳查，依法修正，還權於受折磨數十年的所有權人，微小的財產，請勿索取無據，模糊定位，重新修正通檢內容。謝謝。			
再人25	祭祀公業法人新北市呂萬春管理人：呂○政 中山段1864、1865-1、1865-3、1865-4、1870-6地號	1. 應解編繁榮市區。 2. 原機關用地改編為國小用地又變為機關用地，1870-6 地號又成綠地。 **115 年 3 月 30 日市都委會第 1 次專案小組會議補充意見** 土地所在地是變 12 不解編，板橋區中山段 1864 其中 1865-1 1865-3 1865-4 地號。土地上面房舍是新北市警察局。 土地所有權是祭祀公業法人新北市呂萬春。 是前前任官員造成經過法院判決而形成。 變 12 土地在台北縣縣長周錫偉時由原機關用地及停車場用地，改變國小用地，現在又要變回機關用地及綠地。 經過快 60 年新北市所有房舍也將近 60 年(公務人員是不能在 60 年老舊房舍辦公)主辦單位回覆一下是作何考慮把該區域排除細部計劃之外，不能解編。 其中變 12 內中山段 1870-6 地號早原停車場用地	1870-6 地號為停車場用地，此區域欠缺停車場用地。	建議未便採納。 理由： 1. 查陳情土地中山段 1864 地號面積為 2 平方公尺，面積過小無法單獨解編，另 1865-1、1865-3、1865-4 地號等 3 筆土地為市府財政局列管徵收或購置已（未）逾 15 年未完成產權登記之土地，土地問題未解決前維持公共設施用地。 2. 另查陳情土地中山段 1808-1、1870-6 地號土地屬變 12 案東北側變更學校用地為綠地用地範圍，本標的係於前次內政部都市計畫委員會審議期間接獲人民陳情編號逕 17 案，嗣經 112 年 12 月 13 日至 113 年 5 月 23 日共四次工作會議討論，納入細部計畫變更編號第 12 案辦理，業經 114 年 8 月 22 日新北市都市計畫委員會第 176 次會議審議，考量文小用地現已無使用需求，且地區五項公共設施不足及現況機關使用情形，決議變更為機關用地及綠地用地，合先敘明。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		變國小用地，即没有什麼糾紛，產權又獨立，在變更板橋細部計劃，又設為綠地。又做何考慮不解編，在此計劃有公平性嗎		3.現經民眾再次陳情，經本案重新審視周邊都市計畫發展情形及停車場使用現況，爰建議依民國96年「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次公共設施通盤檢討)」之規劃原意，將標的東北側土地恢復為廣場兼停車場用地，以符地區實際發展及公共設施服務精神。	
再人26	呂○華、呂○斌、呂○文、呂○武 中山段1808-1地號	1.應解編，繁榮市區。 2.本為機關用地，後改為國小用地，現又改為綠地，顯為不夠專業，本區缺乏停車場。	建議綠地用地改為停車場用地。	併再人25。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
再人27	王○君 一、土地標示：江子翠段溪頭小段148-71地號 二、門牌：板橋區文化路二段225巷60弄12號	異議書 異議人基本資料 異議人合法持有新北市板橋區江子翠段溪頭小段01480071地號全部土地及其上建物，地址為新北市板橋區文化二段路225巷60弄12號，建物為合法取得建物權狀之住宅使用。 異議主旨 異議人不服「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」主計畫與細部計畫書與圖，將上開土地列為公園用地並附加高比例土地負擔及容積調降之規定，該計畫顯已違反信賴保護原則、比例原則及憲法第15條保障人民財產權，請求撤銷或至少恢復原住宅區使用分區。 事實與理由 一、違反信賴保護原則，嚴重侵害人民既得財產權	一、建請撤銷或修正本案都市計畫及細部計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之規劃內容，避免對既有合法住宅造成重大權益侵害。 二、如仍認有公共設施需求，建請優先檢討既有公園用地之使用效率，避免在公益必要性不足情形下，新增對人民土地之使用限制。 三、建請至少恢復異議人土地原住宅區（住三）使用分區及法定容積率，不得再附加顯失比例之無償土地負擔或代金要求。	併再人13。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		異議人於合法購屋時，系基於政府依法核發之建築執照及建物權狀，且土地使用分區並非公園預定地，異議人對該土地得作住宅使用具有高度合理信賴。 本案都市計畫於多年後始變更為公園用地，且未提供等值補償或合理替代方案，已嚴重侵害人民基於政府行為所形成之正當信賴，違反行政法上之信賴保護原則。 二、無公園新增必要性，徵收(或限制)欠缺公益必要性 計畫範圍內之公一用地早於十余年前即已完成開闢，且目前公園用地面積顯已超過實際需求，甚至容納警察機關設置，足證現行公共設施已充足。 在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，已欠缺現實必要性，與土地徵收或使用限制所要求之「最後手段性」及「公益必要性」顯不相符。 三、計畫附加不合理土地負擔，違反比例原則 本次都市計畫要求具議人於重建時須無償提供約 42%土地或繳納代金，且同時調降住宅區容積率至 258%，相較原住宅區 300%之法定容積，屬重大不利變更。 此一負擔：未與實際受益相當已實質剝奪土地利用可能對小面積(約 14 坪)基地尤造成重建不可能顯已逾越合理負擔範圍，構成變相徵收，違反比例原則及平等原則。 四、違反憲法第 15 條財產權保障 都市計畫雖屬行政裁量，但仍須受憲法拘束。本案藉由都市計畫手段，長期限制土地使用、	四、請都市計畫委員會將本陳情意見完整納入會議紀錄，並於審議結論中具體回應，以保障人民後續行政救濟之權利。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		附加高額負擔，卻未依法給予市價補償，已構成實質剝奪財產權。 依司法院釋字及實務見解，對人民財產權造成重大、長期限制者，應給予合理補償，否則即屬違憲。 五、違反憲法第 15 條財產權保障 綜上，請求： 撤銷或修正本案都市計畫中，將異議人土地劃設為公園用地之部分 至少恢復原住宅區(住三)使用分區及法定容積率 不得附加顯失比例之無償土地負擔或代金 本案意見請納入都市計畫委員會審議並詳予說明理由 此致 內政部都委會與新北市政府城鄉局 陳情意見表 本案土地及其上建物為合法取得之住宅使用，異議人係基於政府依法核發之建築執照及建物權狀而形成正當且高度之信賴，購置及長期使用該不動產。惟本次都市計畫通盤檢討及細部計畫，擬將前揭土地劃設為公園用地，並附加高比例土地負擔及調降容積率，已對人民既有財產權造成重大不利影響。 查計畫範圍內公園用地早已完成開闢且使用情形充足，並無新增或擴大公園之急迫公益需求；在少子化及人口成長趨緩之趨勢下，再行擴大公園用地，顯欠缺實質公益必要性，亦不符合土地使用限制或徵收應具備之最後手段性。 此外，本案細部計畫要求重建時須無償提供約 42%土地或繳納代金，並將原住宅區法定容積率由 300%調降為 258%，對小基地住宅而言，已實質造			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		成重建困難甚至不可能，屬於顯失比例之特別犧牲，構成變相剝奪土地利用權利。 綜上，本案都市計畫變更已違反行政法上之信賴保護原則、比例原則及憲法第 15 條對人民財產權之保障，顯有重新檢討之必要。			
再人 28	曾○焜 公十三	主旨：茲貴府城鄉局兩次函文主旨標題用語嚴重錯誤，「有關台端陳情本市板橋區公十三土地非公園用地」一詞與實情不符，更非民陳情該案土地標的稱呼，敝從不含糊，敬請侯市長諭知更正，免長年誤植成習由。 說明： 一、如附件主旨前段「有關台端陳情本市板橋區公十三土地非公園用地」，不符實情，更非民錯用的用語，本案應是前或原板橋區公十三用地中，依法撤銷徵收之土地，亦是民長年陳情使用之稱呼，不可輕率轉移給民，如此無識用語。板橋公十三即是已開發完成的「永豐公園」當然是公園用地，但依法撤銷徵收（共 194 筆地號），依法定程序原地歸還原所有權人之地，就非公園用地，貴府城鄉局、都計委員，始終逃避依法撤銷徵收，所有權在持有人之法律定位，長年與既已完成的「永豐公園」扯為一宗公共設施用地，該區塊私有財產土地，不知具有何公共設施？自民國 56~60 年間已是街廓，巷道完整的住宅區，公展資料卻排除 300%容積率之外？依法撤銷徵收定義盼城鄉局、都計委們勿隻字不提，卻將此案扯入其他八案市地重劃或區段徵收辦法中，敬盼覆審時徹底回歸法規界定，還給原（前）板橋區公十三用地		併再人 15。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		中，依法撤銷徵收之土地與一般住宅區用地同權值，同使用 300%容積率法定權利。 二、敬請侯市長諭知城鄉局更正稱呼，勿醜化、混淆損及人民權益，如通檢覆審公告實施，敬請賜函周知，謝謝。			
再人29	汪○民、汪○義、汪○昌 板橋區江子翠段第四崁小段 60-11 地號	本人為本案土地所有權人，就「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」涉及本人所有之板橋區江子翠段第四崁小段 60-11 地號土地，特此提出嚴正陳情意見如下: 本人土地早於過去即被劃設為公共設施用地（瓦斯站用地），惟政府長期未依法辦理徵收，亦未提供任何補償或替代使用機制，致使本人土地長期處於使用受限狀態，財產權已遭實質侵害。現今僅因主管機關表示已無設置需求，即再次變更土地使用分區，改劃為公園用地並納入公辦市地重劃範圍，此種作為無異於將政府政策變動之風險與成本完全轉嫁由地主承擔，顯已違反憲法對人民財產權之保障。 本案雖以市地重劃方式作為處理手段，然其實質效果並非補償，而係進一步侵害。重劃後地主僅能分回約 55%土地，且實際開發條件受限，難以形成合理經濟利用。若欲提升容積，尚須額外負擔捐贈義務，實質可得利益進一步減少。整體制度設計，係先剝奪原有土地使用權，再以低效益之建地回配取代，已構成實質上之變相徵收，而未依法給予正當補償。 此外，市府以「公共設施用地分類處理原則」及「類型 E-2」作為納入重劃之依據，惟該分類僅屬行政技術操作，並非得以取代對人民財產權侵害之實質審查。又以「整體開發完整性」為由拒絕		部分採納，理由如下： 1. 查陳情人前於再公展期間已提送陳情意見，並納入陳情編號再人 3、再人 5 處理，業經 115 年 3 月 30 日再公展後第一次市都委會專案小組決議，考量標的之完整性及其他所有權人之權利，未便採納其意見，維持原計畫，併綠（一-1）、綠（二-1）、機（一）等共四處標的納入公辦市地重劃範圍，並依據其周邊地區都市機能劃設適當公設用地，變更為公園用地（附），合先敘明。 2. 本案考量土地所有權人權益，建議參酌公共設施專案通盤檢討五項公設之公保地處理原則，若地主提出陳情意見，經考量排除具合理性且都市計畫委員會同意後，得維持原計畫不予解編。經查陳情土地 60-11 地號共 3 位土地所有權人，不同意納入市地重劃範圍之持分比例達 100%，爰考量土地所有權人之權益，建議將其排除重劃範圍。 3. 依 112 年 8 月 14 日台灣中油股份有限公司油天然發字第 11202026900 號函，所陳用地已無建置瓦斯站之規劃，後續亦無徵收及開闢計畫，考量 60-11 地號現已無使用需求，經檢討其權屬、使用現況、周邊都市計畫紋理及發展情形等，建議納入本市公共設施用地專案通盤檢討處理類型 B，併鄰近分區變更為公園用地，後續依現行制度辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		排除個別土地，亦屬以行政便利凌駕基本權利之表現，顯有不當。 尤有甚者，本人自始未接獲任何正式書面通知，亦未參與任何說明會或意見徵詢程序，係經他人轉知始知本案。主管機關未依法踐行通知義務，致本人喪失程序參與與意見表達之機會，已違反正當法律程序原則，該程序瑕疵足以影響本案之合法性。 綜上所述，本人嚴正表達以下立場： 一、本人不同意參與本案公辦市地。 二、本人不同意本人土地納入本次都市計畫變更範圍。 三、請求將本人所屬地號自本案變更及重劃範圍中剔除。 四、如政府仍認有公共設施需求，應依法辦理徵收並給予合理補償，而非以重劃方式規避補償責任。 另本人將持續關注本案後續審議進度，並有意親自出席相關會議進行意見陳述。為保障本人依法參與程序之權利，請貴單位依法寄發正式開會通知及相關會議資訊予本人，以利準時出席並行使陳述意見之權利。		4.另查陳情土地60-9地號共6位土地所有權人，不同意納入市地重劃範圍之持分比例為35.29%,其餘未表示意見之所有權人持分比例為64.71%,考量陳情土地尚未完成意見整合，為維持其餘土地所有權人之權益，故建議維持原計畫，納入公共設施用地專案通盤檢討處理類型E-2，劃設為公園用地（附），併綠（一-1）、綠（二-1）、機（一）等共四處標的納入公辦市地重劃範圍。	
再人30	汪○宏、汪○賜 板橋區江子翠段第四崁小段60-9地號	本人為本案土地所有權人，就「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」涉及本人所有之板橋區江子翠段第四崁小段60-11地號土地，特此提出嚴正陳情意見如下: 本人土地早於過去即被劃設為公共設施用地（瓦斯站用地),惟政府長期未依法辦理徵收，亦未提供任何補償或替代使用機制，致使本人土地長期處於使用受限狀態，財產權已遭實質侵害。現今僅因主管機關表示已無設置需求，即再次變更土		併再人29	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		地使用分區，改劃為公園用地並納入公辦市地重劃範圍，此種作為無異於將政府政策變動之風險與成本完全轉嫁由地主承擔，顯已違反憲法對人民財產權之保障。 本案雖以市地重劃方式作為處理手段，然其實質效果並非補償，而係進一步侵害。重劃後地主僅能分回約55%土地，且實際開發條件受限，難以形成合理經濟利用。若欲提升容積，尚須額外負擔捐贈義務，實質可得利益進一步減少。整體制度設計，係先剝奪原有土地使用權，再以低效益之建地回配取代，已構成實質上之變相徵收，而未依法給予正當補償。 此外，市府以「公共設施用地分類處理原則」及「類型E-2」作為納入重劃之依據，惟該分類僅屬行政技術操作，並非得以取代對人民財產權侵害之實質審查。又以「整體開發完整性」為由拒絕排除個別土地，亦屬以行政便利凌駕基本權利之表現，顯有不當。 尤有甚者，本人自始未接獲任何正式書面通知，亦未參與任何說明會或意見徵詢程序，像經他人轉知始知本案。主管機關未依法踐行通知義務，致本人喪失程序參與與意見表達之機會，已違反正當法律程序原則，該程序瑕疵足以影響本案之合法性。 綜上所述，本人嚴正表達以下立場： 一、本人不同意參與本案公辦市地。 二、本人不同意本人土地納入本次都市計畫變更範圍。 三、請求將本人所屬地號自本案變更及重劃範圍中剔除。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		四、如政府仍認有公共設施需求，應依法辦理徵收並給予合理補償，而非以重劃方式規避補償責任。 另本人將持續關注本案後續審議進度，並有意親自出席相關會議進行意見陳述。為保障本人依法參與程序之權利，請貴單位依法寄發正式開會通知及相關會議資訊予本人，以利準時出席並行使陳述意見之權利。			
再人31	張○月等129人 板橋區江子翠段溪頭小段0148至0148-126等地號土地及其上合法建物所有權人及居民(門牌：新北市板橋區文化路二段225巷60弄等)	針對本次「公共設施用地專案通盤檢討」案，因涉及既有合法住宅土地之使用限制、過高負擔及重建困難，嚴重影響居民財產權、居住權及重建權益，爰提出共同陳情，請求重新檢討本案都市計畫內容。 一、歷史沿革與土地使用變遷 （一）早期土地原屬可建築使用土地 本區土地上三排房子分批完工，早於民國57年到民國58年2月1日前即已有合法建物興建完成，並依法取得建築執照及建物所有權狀。當時尚未全面施行都市計畫制度，建築與居住使用均屬合法存在。 （二）都市計畫實施後之變更過程 民國62年12月24日板橋都市計畫施行後，本區逐步納入都市計畫管制。民國58年8月4日至86年8月間，本區部分土地被劃設為公園預定地（公共設施用地），惟期間仍有部分土地持續核發建照並作住宅使用，顯示政府實際管理與都市計畫內容已逐漸產生落差。 （三）民國86年後之公共設施限制	(一)重新檢討本案公共設施用地之必要性與合理性。 (二)釐清是否涉及徵收程序，並依《土地徵收條例》第49條檢討撤銷或廢止之可能。 (三)停止要求居民負擔吳鳳路補償費用及相關土地負擔。 (四)降低不合理之土地負擔比例與代金制度。 (五)恢復合理住宅使用強度與容積率。 (六)保障既有合法建物所有權人之居住與重建權益。 (七)針對本案155戶居民影響，召開專案檢討會議。並書面掛號通知聯署人參加專案檢討會議。	依修正後內容通過。 修正理由： 依第3次專案小組初步建議意見補充徵收程序疑義回應說明。 修正後內容： 1. 有關陳情土地為住宅區土地，非屬公園用地、停止負擔吳鳳路相關負擔、恢復為住宅區土地，容積不予回饋及容積率計算疑慮，併再人13辦理。 2. 有關陳情意見所提徵收程序疑義，建議不予討論。 查改制前臺北縣政府於78年5月9日公告徵收臺北縣板橋市江子翠段溪頭小段126-5地號等196筆土地及其地上物，截至目前其中同意延期發價之東側47筆土地及其地上物徵收仍屬有效外，其餘案內未徵得同意延期發放118筆土地（現石雕公園西側98筆及東側20筆)徵收業已失效。另西側31筆土地，於86年以分區變更理由報請撤銷徵收，已奉臺灣省政府88年4月15日同意後回復原所有權登記。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		民國86年間,部分土地改列住宅區(住附),並辦理部分公園用地徵收,但因財政因素未完成全面徵收,導致大量未徵收土地長期處於受限制狀態。 (四)近年都市計畫檢討 民國108年辦理第二次通盤檢討(第一階段)後,延續公共設施用地檢討方向。 民國114年公共設施用地專案通盤檢討中,改採「住宅區(附)」及開發負擔制度,設定容積折減(300%降為258%)、土地負擔及代金制度,對既有居民權益造成重大影響。 二、關於信賴保護原則與行政誠信問題 陳情人購買本區建物時,該土地均已依法核發建造執照並完成建築,且領有合法建物所有權狀,顯示主管機關當時已認定其得作住宅使用。 陳情人基於對政府核發建照、權狀及長期住宅使用管理之信賴而購置不動產,現卻因都市計畫變更而遭受重大不利益,顯已侵害人民受憲法保障之信賴保護原則。 此外,本案土地長期按住宅用地課徵地價稅,行政機關於實務上亦長期視為住宅使用土地,現卻以公共設施用地標準加以限制,前後處分顯不一致,已違反行政程序法之誠信原則。 三、關於徵收與公共設施劃設合法性 本案土地長期劃設為公共設施用地(公園),惟迄今數十年未依原計畫完成開發使用,且			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		周邊既有公園設施已足敷需求，顯示原公共設施需求已有重大變化。 倘本案曾涉及徵收程序，依《土地徵收條例》第 49 條規定，如開發方式改變或已無徵收必要者，主管機關應檢討撤銷或廢止徵收。 本次都市計畫檢討已將原公共設施用地轉為具開發性質之住宅使用，並採類似市地重劃及負擔開發方式，顯示原徵收目的與公共設施性質已發生重大變更，依法應重新檢討其合法性與必要性。 四、本案負擔比例過高，已違反比例原則 本次計畫除要求土地所有權人負擔高達 42%之容積負擔外，另須負擔代金及吳鳳路相關補償土地，實質土地負擔達 14%以上，而容積率卻僅剩 258%，明顯低於一般住宅區（住三 300%）。 以一般 14 坪土地為例： 原始土地：14 坪 →容積 300%扣除 42%負擔→剩 258% →再負擔 14%土地→剩約 12 坪 →建蔽率 50%→每層僅約 6 坪 →實際結果：無法符合最小建築寬度及深度規定，幾乎無法單獨重建 實務上，小基地在此條件下必須整合大量住戶，甚至需達 155 戶整體同意，並額外購買容積，導致重建可行性趨近於零。 此種情形已形成：「負擔增加，但權利下降」名義上雖保留 258%容積，實際上卻已接近無法開發，形同使合法住宅土地喪失建築利用功能，已構成實質徵收。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		本區現有建物均屬合法住宅使用，居民長期安居於此。 若依本計畫執行，住戶將面臨： （一）無法單獨重建 （二）被迫參與整體開發 （三）財產價值減損 （四）居住權與世代傳承受損 此已對人民憲法保障之財產權與居住權造成重大侵害。 六、居民共同意見 我們為板橋區文化路二段 225 巷及周邊居民，針對本次都市計畫提出共同意見如下： （一）本案要求住戶提供大量土地並負擔他人補償費用，明顯不合理。 （二）小面積住宅（約 14 坪）在此條件下幾乎無法重建，已影響基本居住權。 （三）政府長期未徵收卻持續限制，如今又加重負擔，顯失公平。			
再人 32	張○月等 129 人 板橋區江子翠段溪頭小段 0148 至 0148-126 等地號合法建物所有權人既全體居民（共 155	第壹篇：地方政府審議與覆函之嚴重違失—流於程序搪塞、毫無實質回應之「止血」與「甩鍋」行徑 一、答非所問：全然迴避陳情主旨之三大實體訴求 查新北市政府於覆函主旨中，已明確認定本案爭點為「恢復住宅容積強度、降低土地負擔比例及代金等議題」。然而，縱觀其覆函全文之「說明三」，新北市政府僅大篇幅、機械式地抄錄民國 58 年及 86 年的歷史變更過程，並將其現行公開展覽細部計畫中強加於人民的「九大項惡劣附帶條件」逐字重述。	陳情人全體深信，內政部都市計畫委員會及國土管理署做為國家都市計畫之最高主管與審議機關，定能秉持法治國精神，捍衛憲法保障之人民權益。針對新北市政府本案主要計畫及細部計畫之重大違失，懇請 大會委員與主管機關： 1. 依據《土地徵收條例》第 49 條之法律意旨，實質審查並認定本案公設限	依修正後內容通過。 修正理由： 依第 3 次專案小組初步建議意見補充公共設施保留地稅金疑義回應說明。 修正後內容： 1. 有關陳情土地為住宅區土地，非屬公園用地、停止負擔吳鳳路相關負擔、恢復為住宅區土地，容積不予回饋、容積率計算疑慮及徵收程序疑義，併再人 13 及再人 31 辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	戶，其中參與聯署之129戶詳見原聯署書）	對於陳情人向地方政府都市計畫委員會提出最核心的實體質疑：「代金計算標準之合法性基礎為何?」、「為何繳納57年住宅稅金卻遭變相調降容積?」、「強制居民負擔周邊吳鳳路公設補償之法源依據何在?」等關鍵問題，新北市政府自始至終採取裝聾作啞、隻字不提的態度。此種敷衍手段，顯屬地方都市計畫主管機關對基層災民權益的漠視，流於行政傲慢。 二、程序搪塞：企圖以地方審議程序推諉行政責任 覆函說明二詎稱：「本府城鄉發展局已於115年6月1日新北城審字第1150995202 號函復在案」;說明四又稱:「目前於新北市都市計畫委員會專案小組審議中，後續相關都市計畫方案，仍以發布實施內容為主。」此乃地方政府面對違法濫權指控時，最典型的「程序搪塞」與「責任推諉」拖延戰術： 1. 假處理、真推託：城鄉發展局115年6月1日之覆函，本質上僅是告知陳情意見已登錄在案，根本未實質解決任何不公條件，新北市政府卻企圖以此向中央主管機關製造「已妥善處理、地方審議中」之假象。 2. 拿審議程序當擋箭牌：地方政府將違法計畫送交由其內部官員與其指派委員組成之地方都委會專案小組審議，再對人民與中央推稱「以未來發布實施內容為準」。此舉是在程序上進行無限期空轉，企圖在地方程序強行闖關，本質上毫無解決實質權益衝突之誠意。懇請中央都委會諸位委	制應予徹底廢止，駁回新北市政府強加之42%土地折減、代金制度及捆綁鄰地整體開發等不合理附帶條件。 2. 糾正地方政府長期課徵住宅稅金卻剝削私產、基礎事實認定錯誤且違反比例原則之不當處分。 3. 准予直接、無條件恢復陳情人土地為板橋標準住宅區(住三)之300%法定容積率及正常建蔽率，保障既有合法建物地主之基本居住權、生存權與自主重建權利。	2. 有關陳情人所提課徵住宅區稅賦，建議不予討論。 考量其涉及稅捐稽徵主管機關權責，與本次都市計畫變更無涉，另查土地稅法第19條規定，公共設施保留地倘仍作為建築使用者，除自用住宅用地依第17條規定外，統按千分之六計徵地價稅，未作任何使用並與使用中之土地隔離者免徵地價稅，該法第39條第2項並定有徵收前移轉免徵土地增值稅之規定，尚非僅有管制而無稅賦配套。	

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		員發揮實質監督功能，切勿聽信地方政府程序塘塞之詞。 三、市府以民國 86 年「住附 9 條」限制重建，實務已證明窒礙難行 1. 違反中央法規：該附帶條件嚴重違反《土地徵收條例》第 49 條之法定撤銷與廢止徵收規定。 2. 30 年變更空轉：自民國 86 年規範至今已近 30 年，全區無一戶能成功重建，顯見地方政府當初之規定存在根本性錯誤，於實務上窒礙難行。 3. 巧取豪奪之附帶條件：政府於民國 86 年宣稱要將土地歸還予居民作為住宅區，卻於民國 114 年 12 月 5 日「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫書」第 84 頁中，強加了「剝四層皮」的死結：強迫居民負擔高達 42%的土地折減及繳交代金，使容積率從「住三」標準之 300%直接暴降至 258%，更強迫居民共同負擔西側吳鳳路 14%的公共設施土地! 【基地推演之荒謬現實】以本區大量持分約 14 坪之合法住宅基地為例，扣除前述地方政府巧取豪奪之負擔後，在建蔽率限制下，重建後每層樓的建築投影面積僅剩 4.8 坪。扣除公共設施、安全梯及電梯後，室內淨面積連擺放一張床的空間皆付諸闕如。更蠻橫的是，計畫備註第 6 點還規定新建築「以至少七層樓以上為原則」。試問世界上有何天才建築師，能以 4.8 坪之基地蓋出一棟合法			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		且配備電梯、消防設施的 7 層樓住宅?地方都市計畫完全脫離現實、閉門造車。 四、地方都委會流於形式與審議程序之重大瑕疵 1. 委員未能審酌真實民意:變更後之計畫內容在實質上引導全區走向無法重建之死局,試問地方都委會委員中,有誰知悉此一物理與法律上之不可能?城鄉發展局並未將居民之異議書、聯署書及陳情書全文轉交予委員審閱,而是採取斷章取義、僅擷取 5 至 6 行避重就輕之摘要方式誤導委員。 2. 審議程序粗暴流於過場:地方專案小組審議時,外部專家學者出席人數極低。地方城鄉發展局甚至限制陳情居民代表僅能派 5 人發言、共計限時 3 分鐘(每人平均僅 36 秒)。自民國 57 年至今,限制重建之相關規定歷經三種版本,光是宣讀歷年規定之條文即已超越 36 秒,遑論在 3 分鐘內闡述法條錯誤與制度流弊。地方都委會已淪為地方行政機關錯誤政策之盲目背書工具。 3. 未進行可行性評估與利益衡量:本案地方政府因財政困難無力補償吳鳳路兩排房屋之居民,在毫無法律依據之情況下,竟以都市計畫細部計畫手段強迫本案三排房屋之居民共同分攤,此種恣意降容、增設負擔之處分,手段與目的間顯失均衡。懇請中央都委會本於專業,退回此種缺乏利益衡量、毫無合法法源之計畫案。 第貳篇:陳情人於都市計畫審議之攻防焦點與實質權益控訴			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		陳情人全體155戶(文化路122戶與吳鳳路33戶)已抱持退無可退、破釜沉舟之決心，向內政部國土署及都委會專家委員提出以下四大致命瑕疵： 一、數字震撼：戳破「14坪合法地主」在40%法定空地限制下「5坪蓋7層樓」之滅戶死局 地方細部計畫書備註第1點強制要求:「法定空地至少應為基地面積之40%」,且第6點規定:「住宅興建高度，以至少七層樓以上為原則」。以本區大量持分約14坪之合法住宅基地為例，扣除高達42%的容積折減與土地實質負擔後，可用面積已極其狹小；若再被強制抽走 40%土地作為鄰接公園之開放空間供公眾使用，則地主最終能興建房屋之建築投影面積(基地範圍)竟然只剩下不到5坪! 在台灣現行極其嚴格的建築技術規則限制下(須配置電梯、安全雙梯、排煙室、消防公設及法定最小建築寬深度)，此套都市計畫在科學上、物理上、法律上全然不可能實現。名義上雖變更為住宅區，實質上卻是以高額負擔配合嚴苛之空地限制,對小坪數老地主進行「就地滅戶」與「實質沒收財產」之擴大侵害。 二、認罪鐵證：地方計畫書白紙黑字承認變更理由係為「減少政府負擔」 請各位委員明鑑，細部計畫書第85頁變更理由第一欄赫然寫著:「減少政府負獻(擔),故將合法房屋密集部分變更為住宅區，並以附帶條件規定……..」			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		這八個字即是地方政府行政濫權的「認罪自白」!它公然承認，地方政府這 57 年來無力徵收、財政匱乏、無法解決當年行政錯誤所遺留的公共設施爛帳，因此直接透過行政手段，將西側吳鳳路公園之徵收與補償費用、以及開闢公共設施的財務成本，通通「轉嫁」並「強迫割地」由這 155 戶密集住宅的合法地主買單。此種「政府請客，強迫弱勢災民買單」之惡質處分，徹底違背公法上之「負擔平等原則」。 三、誠信崩潰：收取 57 年住宅稅金，重建時卻以公園預定地標準殘酷剝皮 陳情人痛心疾首的是，本案三排建物早於民國 57 至 58 年初即依法取得建照、權狀並完工。這 57 年來，行政機關規規矩矩、一毛不少地按「住宅用地」之最高標準向地主課徵地價稅與房屋稅。 地方政府於課稅時將人民視為住宅區財源，榨取稅收利益；待歷經半世紀建物老舊、面臨公共安全危險而有重建迫切需求時，地方政府卻翻臉不認人，改以「公園預定地(公共設施保留地)」之苛刻標準，要求居民割地 42%、調降容積、繳交代金。此種前後處分嚴重矛盾、吃乾抹淨的行徑，已徹底違反《行政程序法》上最根本之「信賴保護原則」與「誠實信用原則」。 四、六大緊箍咒機關算盡，實質封死 155 戶自主重建之路 市府於細部計畫列出的附帶條件，實質上是由三大枷鎖構成的連環套：			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		1. 強制整體開發與綁定鄰地:細部計畫限制必須以都市更新方式進行整體開發,且西側開發時強制與東側未移轉私有土地及西側公園共同辦理。這意味著只要155戶中有一戶因繼承、產權雜或經濟困難未能簽字,全區即須共同陪葬,自主改建之可能性直接歸零。 2. 封死容積與3年大限恐嚇:計畫第5點限制本案不得適用危老或其他任何容積獎勵;第8點更設下「3年通檢大限」,規定3年內若未報核,即將都市更新獎勵係數從2倍慘砍至1.5倍。地方政府明知在3年內整合155戶複雜產權在實務上形同天方夜譚,卻惡意創設此條款,其本意乃在於合法沒收人民應得之容積權益。 第參篇:地方計畫違法濫權之法理依據——違反中央《都市計畫法》及《中華民國憲法》之實體與程序瑕疵 新北市政府所擬定之主要計畫與細部計畫,不論在基礎事實調查、利益衡量、財務計畫編列及最上位階之法律適用上,均存在重大、顯著且不可割裂之違法瑕疵,懇請內政部依中央主管機關權責予以駁回。 一、嚴重違反《都市計畫法》第15條第一項第九款:實施進度與經費籌措流於恣意、無法律依據 1. 法定程序違反:依《都市計畫法》第15條第1項第9款規定,主要計畫書必須表明「實施進度及經費」,其立法意旨即在於要求行政機關在劃設或變更土地時,			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		必須具備嚴謹的財務精算與配套經費籌措，不得憑空侵害私有財產。 2. 裁量濫用與事實恣意:新北市政府於計畫書第 85 頁理由中坦承，其核定高達 42%的平均總負擔比例，僅僅是「檢視其他地區重劃案件……工程費用大約 2%-3%，考慮本案規模‧‧‧‧‧故工程費用以 3%估算」後即草率訂定。地方市府在完全未針對本特定密集住宅區進行實地科學工程造價核實、亦無合法財務計畫之情況下，恣意調高經費占比，假借變更住宅區名義進行「懲罰性調降容積」，其利益衡量自始崩潰，顯已構成行政法上「禁止恣意原則」之違反。 二、嚴重違反《都市計畫法》第 1 條、第 5 條、第 26 條之立法宗旨：因襲失敗政策、行政怠惰 1. 窒礙難行之惡意延用：依《都市計畫法》第 1 條「改善居民生活環境」之宗旨與第 26 條「定期通盤檢討」之規定，都市計畫必須隨社會經濟實況滾動修正。本案早於民國 86 年即被設定了相同的附帶條件，30 年來的現實結果是「全區沒有一戶能夠成功改建」，已鐵證該計畫在實務上完全窒礙難行。本案自民國 58 年一筆劃成公園至今，已整整 57 年，遠遠超過法定 25 年之極限，在法律上即是徹頭徹尾的「行政怠惰」與計畫流產。新北市政府再度延用此一錯誤且經時間證明失敗的惡法，實屬行政不作為。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		2.公共安全隱憂與行政怠惰:本區建物屋齡現已超過58年，遠超該建築結構法定耐用年限之兩倍以上!全區面臨嚴重的結構劣化、隨時因地震倒塌之巨大公共安全隱憂。新北市政府不僅未依同法第5條預計未來發展給予危老重建之獎勵,反而強制調降建蔽率與容積率以阻礙重建,此舉完全違反《都市計畫法》第1條改善居民環境之精神。 三、應適用而未適用《土地徵收條例》第49條：原劃設目的已不存在，應依法廢止限制 1.法定廢止徵收要件成就:依內政部主管之《土地徵收條例》第49條第1項第1款至第3款明文規定,已公告徵收或劃設之土地，在未依徵收計畫完成使用前，若因「興辦之事業改變、開發方式改變或取得方式改變」，或「因情事變更致無徵收必要者」，主管機關應主動辦理撤銷或廢止徵收，且此規定溯及既往。 2.開發方式與目的已徹底改變:本案「公一」公園用地早於十幾年前在周邊開闢完成，綠地面積已遠超當地飽和需求。新北市政府既然在最新計畫書備註第 9 點中承認「必要時得由新北市政府辦理都市更新」，並將原公設土地轉為具開發性質之住宅區使用,即代表當年的「公園預定地」劃設目的與取得、開發方式已發生徹底、根本性的改變。 【中央審議法理依據】既然公設徵收目的已不復存在、開發方式已徹底改變，依照《土地徵收條例》第49條與民法法理，行政機			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		關唯一合法之路，即是徹底辦理廢止與撤銷當年的公設限制，百分之百、毫無附帶條件地恢復到民國 58 年 8 月 4 日劃設公園前的原始住宅區狀態(即住三之法定 300%容積率)。法律上絕無允許地方政府在細部計畫中變相越權、創設高額負擔巧取豪奪之餘地。 四、嚴重違憲：直接侵害憲法第 15 條保障之人民財產權、居住權與生存權 依司法院大法官釋字第 400 號、第 516 號、第 579 號、第 652 號及第 763 號解釋所確立之最高憲法原則：國家因公益目的使人民財產承受「特別犧牲」時，必須給予「合理、相當、反映市價且完全、儘速」的補償，否則該限制或徵收即屬違憲而失其效力。 本案居民忍受土地凍結、無法翻修之特別犧牲長達半世紀。地方政府如今假「還原住宅區」之名，實質上在名義容積 300%上強行扣減 42%之土地與財務負擔，使其容積率降至劣於周邊普通住宅區之 258%。 懇請內政部都委會發揮最高審議機關之功能，對此種實質沒收私產之二次違憲剝奪計畫予以重審駁回。 五、嚴重違背《行政程序法》第 8 條「誠實信用與信賴保護原則」及「禁止反言原則」 依司法院大法官釋字第 527 號、第 718 號解釋之意旨，「禁止反言原則」與「誠實信用原則」乃行政機關在公法上必須遵守之最高指導原則。 本案三排建物這 57 年來，行政機關每年均按「住宅用地」之最高稅率向地主課徵地價			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		稅與房屋稅，居民從未享有過公共設施保留地免稅或減稅之任何福利。地方政府收稅時視人民為「住宅區」，給予權益時卻翻臉將人民視為「公園預定地」狠狠剝皮。本案非屬農地變更，居民未獲得任何重劃成建地之特許利益，地方政府憑空創設42%之容積折減與代金制度，嚴重違反誠信原則與信賴保護原則。			
再人33	張○月等129人 板橋區江子翠段溪頭小段0148至0148-126等地號合法建物聯署之129戶詳見原聯署書	第壹篇：新北市政府覆函知嚴重違失—流於程序搪塞、毫無實質回應之「止血」與「甩鍋」行徑 一、答非所問：全然迴避陳情主旨之三大實體訴求 查新北市政府於覆函主旨中，已明確認定本案爭點為「恢復住宅容積強度、降低土地負擔比例及代金等議題」。然而，縱觀其覆函全文之「說明三」，新北市政府僅大篇幅、機械式地抄錄民國 58 年及 86 年的歷史變更過程，並將現行公開展覽細部計畫中強加於人民的「九大項惡劣附帶條件」逐字重述。 對於陳情人所提出之核心實體質疑：「代金計算標準之合法性基礎為何？」、「為何繳納 57 年住宅稅金卻遭變相調降容積？」、「強制居民負擔周邊吳鳳路公設補償之法源依據何在？」等關鍵問題，新北市政府自始至終採取裝聾作啞、隻字不提的態度。此種敷衍手段，顯屬對國家最高監察機關的蔑視，亦是對基層災民的行政傲慢。	懇請監察院體恤民瘼、彰顯國家公義與法治國精神，針對新北市政府於本案中： 1. 長期課徵住宅稅金，卻以公設限制剝削私產，嚴重違反信賴保護、誠實信用及禁止反言原則之行政違失 2. 違反《都市計畫法》第 15 條，在毫無科學財務精算與法定依據下，恣意創設 42% 高額負擔之實體違法 3. 違反《土地徵收條例》第 49 條，拒不依法廢止公設限制，反而將政府財政爛帳強行轉嫁、設局滅戶之不法行政。 准予對新北市政府正式立案展開調查，並依法發函糾正、勒令其撤銷本案所有具刁難性、窒礙難行之附帶條	依修正後內容通過。 修正理由： 依第 3 次專案小組初步建議意見補充容積率計算疑慮、徵收程序疑義及課徵住宅區稅賦相關回應說明。 修正後內容： 併再人13、再人31及再人32辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		二、程序搪塞：藉由「說明二」及「都委會審議」進行程序止血與責任推諉 覆函說明二詭稱：「本府城鄉發展局已於 115 年 6 月 1 日新北城審字第 1150995202 號函復在案」；說明四又稱：「目前於新北市都市計畫委員會專案小組審議中，後續相關都市計畫方案，仍以發布實施內容為主。」此乃地方政府面對違法濫權指控時，最典型的「程序止血」與「責任推諉」之拖延戰術： 1. 假止血、真推託：城鄉發展局 115 年 6 月 1 日之覆函，本質上僅是告知陳情意見已登錄在案，根本未實質解決任何不公條件，新北市政府卻企圖以此向監察院製造「已妥善處理」之假象。 2. 拿都委會當擋箭牌：政府將違法計畫送交由其內部官員與過半指派委員組成之都市計畫委員會（下稱都委會）審議，再對人民與監察院推稱「以未來發布實施內容為準」。此舉是在程序上進行無限期空轉，企圖待監察院實質調查熱度冷卻後，強行通過該「設局滅戶」之都市計畫，本質上毫無解決實質權益衝突之誠意。 三、市府覆函第 2 頁第（三）款以民國 86 年「住附 9 條」回復，然該處分顯屬違法 1. 違反土地徵收條例：該附帶條件嚴重違反《土地徵收條例》第 49 條之規定。 2. 實務證明窒礙難行：自民國 86 年規範至今已近 30 年，全區無一戶能成功重建，顯見	件，無條件恢復陳情人土地為板橋標準住宅區（住三）之 300% 法定容積率及正常建蔽率，以保障既有合法建物地主之基本居住權、生存權與重建權利。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		當初之規定存在根本性錯誤，於實務上窒礙難行。 3. 巧取豪奪之附帶條件：政府於民國 86 年宣稱要將土地歸還予居民作為住宅區，卻於民國 114 年 12 月 5 日「變更板橋都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）細部計畫書」第 84 頁中，強加了「剝四層皮」的死結：強迫居民負擔高達 42% 的土地折減及繳交代金，使容積率從「住三」標準之 300% 直接暴降至 258%，更強迫居民共同負擔西側吳鳳路 14% 的公共設施土地！ 【基地推演之荒謬現實】以本區大量持分約 14 坪之合法住宅基地為例，扣除前述巧取豪奪之負擔後，在建蔽率限制下，重建後每層樓的建築投影面積僅剩 4.8 坪。扣除公共設施、安全梯及電梯後，室內淨面積連擺放一張床的空間皆付諸闕如。更蠻橫的是，計畫備註第 6 點還規定新建築「以至少七層樓以上為原則」。試問世界上有何建築師，能以 4.8 坪之基地蓋出一棟合法且配備電梯、消防設施的 7 層樓住宅？ 四、都委會流於形式與審議程序之重大瑕疵 1. 濫用都委會背書：新北市政府濫用都委會機制，強行通過侵害人民基本權利且流於違憲之都市計畫變更條款（詳見第參篇第四點）。 2. 計畫內容相互矛盾：變更都市計畫之實質內容，已嚴重違反《都市計畫法》之立法宗旨（詳見第參篇第一、二點）。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		3. 委員未能審酌真實民意：變更後之計畫內容在實質上引導全區走向無法重建之死局，試問 20 位都委會委員中，有誰知悉此一物理與法律上之不可能？城鄉發展局是否將居民之異議書、聯署書及陳情書全文轉交予委員審閱？抑或是採取斷章取義、僅擷取 5 至 6 行避重就輕之摘要方式誤導委員？ 4. 審議程序粗暴流於過場：都委會 20 位委員中，除 5 位新北市政府公務員代表外，外部專家學者往往僅出席 2 至 3 人。城鄉發展局甚至限制陳情居民代表僅能派 5 人發言、共計限時 3 分鐘(每人平均僅 36 秒)。自民國 57 年至今，限制重建之相關規定歷經民國 86 年之「9 項規定」、108 年 9 月 2 日修正版及 114 年 12 月 5 日版共三種版本，光是宣讀歷年規定之條文即已超越 36 秒，遑論在 3 分鐘內闡述法條錯誤與制度流弊。此種都委會功能何在？外部專家在資訊不對等、未實際出席或流於點名的情況下，無異於為城鄉發展局之錯誤政策盲目背書。 5. 未進行可行性評估與侵害手段之利益衡量：本院應要求行政機關未來辦理都市計畫變更時，必須先就計畫實施進行「可行性推演」，並針對降容積率、繳交代金等涉及人民財產負擔之條款，明確闡明其法源依據與造成私產損失之必要性。依憲法原則，使人民承受「特別犧牲」必須具備高度公益性與不可替代性，方得調降容積並給予合理補償。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		新北市政府因財政困難無力補償吳鳳路兩排房屋之居民，在毫無法律依據之情況下，竟以都市計畫手段強迫本案三排房屋之居民共同分攤，此種恣意降容、增設負擔之處分，手段與目的間顯失均衡，毫無合法法源。 6. 違背都市計畫基本宗旨：若城鄉發展局屢次變更都市計畫均採取由上而下之威權思維，從不考量人民實務上之可行性，僅一味沿用 30 年前之過時規定，已完全違背《都市計畫法》第 1 條、第 15 條及第 26 條有關「改善居民生活環境、規劃未來 25 年發展宗旨」之規定，實質上係強迫現存人民為政府 50、60 年前之錯誤政策買單。 7. 都市計畫法第 19 條已不合時宜，未能落實正當程序：建請立法院修正《都市計畫法》第 19 條。在數位時代，現行法仍採取登報或於機關網頁偏僻處公告公開展覽之方式，導致受害之土地所有權人根本無從知悉自身財產正遭政府變更，此種流於形式之公告，實質上淪為保障行政機關濫權之惡法，嚴重違背正當法律程序。政府針對涉及人民財產權受損或創設負擔之變更案，應窮盡行政手段，改採書面掛號信函個別通知全體利害關係人，並於說明會中針對權益受損之處進行實質說明、提供完整書面資料，踐行行政機關之告知義務，方符合《都市計畫法》第 1 條之立法宗旨。 第貳篇：陳情人於都市計畫委員會（都委會）專案會議之攻防焦點與實質權益控訴			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		陳情人全體 155 戶（文化路 122 戶與吳鳳路 33 戶）已抱持退無可退、破舟求生之決心，於都委會專案會議上對新北市政府擬定之計畫文本提出以下四大致命瑕疵： 一、數字震撼：戳破「14 坪合法地主」在 40%法定空地限制下「5 坪蓋 7 層樓」之滅戶死局 新細部計畫書備註第 1 點強制要求：「法定空地至少應為基地面積之 40%」，且第 6 點規定：「住宅興建高度，以至少七層樓以上為原則」。以本區大量持分約 14 坪之合法住宅基地為例，扣除高達 42% 的容積折減與土地實質負擔後，可用面積已極其狹小；若再被強制抽走 40%土地作為鄰接公園之開放空間供公眾使用，則地主最終能興建房屋之建築投影面積（基地範圍）竟然只剩下不到 5 坪！ 在台灣現行極其嚴格的建築技術規則限制下（須配置電梯、安全雙梯、排煙室、消防公設及法定最小建築寬深度），此套都市計畫在科學上、物理上、法律上全然不可能實現。名義上雖變更為住宅區，實質上卻是以高額負擔配合嚴苛之空地限制，對小坪數老地主進行「就地滅戶」與「實質沒收財產」之擴大侵害。 二、認罪鐵證：官方計畫書白紙黑字承認變更理由係為「減少政府負擔」			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		請監察委員明鑑，細部計畫書第 85 頁變更理由第一欄赫然寫著： 「減少政府負獻（擔），故將合法房屋密集部分變更為住宅區，並以附帶條件規定……」 這八個字即是新北市政府行政濫權的「認罪自白」！它公然承認，政府這 57 年來無力徵收、財政匱乏、無法解決當年行政錯誤所遺留的公共設施爛帳，因此直接透過行政手段，將西側吳鳳路公園之徵收與補償費用、以及開闢公共設施的財務成本，通通「轉嫁」並「強迫割地」由這 155 戶密集住宅的合法地主買單。此種「政府請客，強迫弱勢災民買單」之惡質處分，徹底違背公法上之「負擔平等原則」。 三、誠信崩潰：收取 57 年住宅稅金，重建時卻以公園預定地標準殘酷剝皮 陳情人痛心疾首的是，本案三排建物早於民國 57 至 58 年初即依法取得建照、權狀並完工。這 57 年來，行政機關規規矩矩、一毛不少地按「住宅用地」之最高標準向地主課徵地價稅與房屋稅。 政府於課稅時將人民視為住宅區財源，榨取稅收利益；待歷經半世紀建物老舊、面臨公共安全危險而有重建迫切需求時，政府卻翻臉不認人，改以「公園預定地（公共設施保留地）」之苛刻標準，要求居民割地 42%、調降容積、繳交代金。此種前後處分嚴重矛盾、吃乾抹淨之行徑，已徹底			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		違反《行政程序法》上最根本之「信賴保護原則」與「誠實信用原則」。 四、六大緊箍咒機關算盡，實質封死155戶自主重建之路 市府於覆函第三點列出之附帶條件，實質上是由三大枷鎖構成的連環套： 1. 強制整體開發與綁定鄰地：細部計畫限制必須以都市更新方式進行整體開發，且西側開發時強制與東側未移轉私有土地及西側公園共同辦理。這意味著只要155戶中有一戶因繼承、產權複雜或經濟困難未能簽字，全區即須共同陪葬，自主改建之可能性直接歸零。 2. 封死容積與3年大限恐嚇：計畫第5點限制本案不得適用危老或其他任何容積獎勵；第8點更設下「3 年通檢大限」，規定3年內若未報核，即將都市更新獎勵係數從2倍慘砍至1.5倍。政府明知在3年內整合155戶複雜產權在實務上形同天方夜譚，卻惡意創設此條款，其本意乃在於合法沒收人民應得之容積權益。 第參篇：行政機關違法濫權之法理依據——違反《都市計畫法》及《中華民國憲法》之實體與程序瑕疵 新北市政府所擬定、核定並公告之主要計畫與細部計畫，不論在基礎事實調查、利益衡量、財務計畫編列及最上位階之法律適用上，均存在重大、顯著且不可割裂之違法瑕疵。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		一、嚴重違反《都市計畫法》第 15 條第一項第九款：實施進度與經費籌措流於恣意、毫無法律依據 1. 法定程序違反：依《都市計畫法》第 15 條第 1 項第 9 款規定，主要計畫書必須表明「實施進度及經費」，其立法意旨即在於要求行政機關在劃設或變更土地時，必須具備嚴謹的財務精算與配套經費籌措，不得憑空侵害私有財產。 2. 裁量濫用與事實恣意：新北市政府於計畫書第 85 頁理由中坦承，其核定高達 42%的平均總負擔比例，僅僅是「檢視其他地區重劃案件……工程費用大約 2%~3%，考慮本案規模……故工程費用以 3%估算」後即草率訂定。市府在完全未針對本特定密集住宅區進行實地科學工程造價核實、亦無合法財務計畫之情況下，恣意調高經費占比，假借變更住宅區名義進行「懲罰性調降容積」，其利益衡量自始崩潰，顯已構成行政法上「禁止恣意原則」之違反。 二、嚴重違反《都市計畫法》第 1 條、第 5 條、第 26 條之立法宗旨：因襲失敗政策、行政怠惰 1. 窒礙難行之惡意延用：依《都市計畫法》第 1 條「改善居民生活環境」之宗旨與第 26 條「定期通盤檢討」之規定，都市計畫必須隨社會經濟實況滾動修正。本案早於民國 86 年即被設定了相同的附帶條件，30 年來的現實結果是「全區沒有一戶能夠成功改建」，已鐵			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		證該計畫在實務上完全窒礙難行。本案自民國 58 年一筆劃成公園至今，已整整 57 年，遠遠超過法定 25 年之極限，在法律上即是徹頭徹尾的「行政怠惰」與計畫流產。新北市政府於 30 年前以「住宅區（附）」之名義限制居民，如今再度延用此一錯誤且經時間證明失敗的惡法，實屬行政不作為。 2. 公共安全隱憂與行政怠惰：本區建物均屬民國 57 年至 58 年間完工之加強磚造老舊房屋，屋齡現已超過 58 年，遠超該建築結構法定耐用年限之兩倍以上!全區面臨嚴重的結構劣化、隨時因地震倒塌之巨大公共安全隱憂。新北市政府於民國 115 年的今天，不僅未依同法第 5 條預計未來發展給予危老重建之獎勵，反而強制調降建蔽率與容積率以阻礙重建，此舉無異於「行政怠惰」引發之「政策殺人」。 三、應適用而未適用《土地徵收條例》第 49 條：原劃設目的已不存在，應依法廢止限制 1. 法定廢止徵收要件成就：依《土地徵收條例》第 49 條第 1 項第 1 款至第 3 款明文規定，已公告徵收或劃設之土地，在未依徵收計畫完成使用前，若因「興辦之事業改變、開發方式改變或取得方式改變」，或「因情事變更致無徵收必要者」，主管機關應主動辦理撤銷或廢止徵收，且此規定溯及既往。 2. 開發方式與目的已徹底改變：本案「公一」公園用地早於十幾年前在周邊開闢完成，綠地面積已遠超當地飽和需求。新北市政府既			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		然在最新計畫書備註第 9 點中承認「必要時得由新北市政府辦理都市更新」，並將原公設土地轉為具開發性質之住宅區使用，即代表當年的「公園預定地」劃設目的與取得、開發方式已發生徹底、根本性的改變。 【法理結論】既然公設徵收之目的已不復存在、開發方式已徹底改變，依照《土地徵收條例》第 49 條與民法法理，政府唯一合法之路，即是徹底辦理廢止與撤銷當年的公設限制，百分之百、毫無附帶條件地恢復到民國 58 年 8 月 4 日劃設公園前的原始住宅區狀態（即住三之法定 300% 容積率）。法律上絕無允許行政機關在廢止公設的同時，還能創設高額負擔巧取豪奪之法源依據。 四、嚴重違憲：直接侵害憲法第 15 條保障之人民財產權、居住權與生存權 依司法院大法官釋字第 400 號、第 516 號、第 579 號、第 652 號及第 763 號解釋所確立之最高憲法原則：國家因公益目的使人民財產承受「特別犧牲」時，必須給予「合理、相當、反映市價且完全、儘速」的補償，否則該限制或徵收即屬違憲而失其效力。 針對徵收與公共設施保留地之補償，歷年大法官解釋確立以下核心原則： 1. 完全補償原則(釋字第 400 號、第 579 號、第 652 號)：補償不應是象徵性的微薄金			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		額，必須與財產價值相當，並反映徵收當期之市場正常交易價格。 2. 儘速發給義務（釋字第 110 號、第 516 號）：主管機關若未依規定期限發給補償費或短少未發足，該徵收案或限制即失其效力。 3. 既成道路與特別犧牲（釋字第 400 號）：私人土地長年供公眾通行形成公用地役關係，所有人承受特別犧牲，國家應依法律辦理徵收並給予相當補償。 4. 正當行政程序（釋字第 763 號）：國家應踐行正當法律程序，適時通知原所有權人有關土地後續使用情形及補償異議權利。 本案居民忍受土地凍結、無法翻修之特別犧牲長達半世紀。新北市政府如今假「還原住宅區」之名，實質上在名義容積 300% 上強行扣減 42% 之土地與財務負擔，使其容積率降至劣於周邊普通住宅區之 258%。此舉絕非補償，而是對奉公守法老百姓進行「實質沒收私產」之二次違憲剝削。 針對徵收與公共設施保留地之補償，歷年大法官解釋確立以下核心原則： 1. 完全補償原則(釋字第 400 號、第 579 號、第 652 號)：補償不應是象徵性的微薄金額，必須與財產價值相當，並反映徵收當期之市場正常交易價格。 2. 儘速發給義務（釋字第 110 號、第 516 號）：主管機關若未依規定期限發給補償費			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		或短少未發足，該徵收案或限制即失其效力。 3. 既成道路與特別犧牲（釋字第 400 號）：私人土地長年供公眾通行形成公用地役關係，所有人承受特別犧牲，國家應依法律辦理徵收並給予相當補償。 4. 正當行政程序（釋字第 763 號）：國家應踐行正當法律程序，適時通知原所有權人有關土地後續使用情形及補償異議權利。 本案居民忍受土地凍結、無法翻修之特別犧牲長達半世紀。新北市政府如今假「還原住宅區」之名，實質上在名義容積 300% 上強行扣減 42% 之土地與財務負擔，使其容積率降至劣於周邊普通住宅區之 258%。此舉絕非補償，而是對奉公守法老百姓進行「實質沒收私產」之二次違憲剝削。 五、嚴重違背《行政程序法》第 8 條「誠實信用與信賴保護原則」及「禁止反言原則」 依司法院大法官釋字第 527 號、第 718 號解釋及最高行政法院之既定見解，「禁止反言原則」與「誠實信用原則」乃行政機關在公法上必須遵守之最高指導原則。 本案三排建物於民國 57 至 58 年間均係依法取得建照與權狀之合法房屋。這 57 年來，行政機關每年均按「住宅用地」之最高稅率向地主課徵地價稅與房屋稅，居民從未享有過公共設施保留地免稅或減稅之任何福利。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		行政機關收稅時是人民為「住宅區」，給予權益、容積與申請改建時，卻翻臉將人民視為「公園預定地」狠狠剝皮。這種前後處分嚴重矛盾、手段前後不一之兩面手法，已使公權力之行政誠信徹底崩潰。本案非屬農地變更，居民未獲得任何重劃成建地之特許利益，政府憑空創設42%之容積折減與代金制度，純屬毫無法律依據之「懲罰性降容」，嚴重違反誠信原則及信賴保護原則。 六、基礎事實認定錯誤，嚴重違反「比例原則」與「利益衡量原則」 政府長期課徵住宅稅，計畫書卻硬指其為公園用地，此種「基礎事實認定錯誤」導致行政機關引為論據之所謂「利益衡量」在比例原則上完全崩潰。此都市計畫變更案存在重大且顯著之實體違法，若強行通過，未來提起行政訴訟必然依法宣告無效。本案陳情人呼籲城鄉發展局揚棄威權、傲慢之官僚思維，退回此一錯誤之都市計畫案。			
再人34	林○娥等人 板橋區江子翠段溪頭小段0148至0148-126等地號合法建物所有權人及居民共155	針對新北市政府115年7月6日新北府城審字第1151290403號函，未就陳情人所提出之重大法律及事實爭點作成實質回應，僅重述都市計畫沿革及程序，對於程序正義、比例原則、信賴保護、行政誠信、財產權保障及都市計畫檢討等核心問題均未具體說明。爰陳請貴委員會重新審議本案都市計畫附帶條件及相關開發負擔，並督促主管機關依法檢討，以維護人民受憲法保障之財產權及居住權。 說明	一、請重新審議本案都市計畫附帶條件及其合法性、必要性與公平性。 二、請重新檢討42%容積負擔、14%以上土地負擔及代金制度是否符合比例原則及財產權保障。 三、請重新檢討住宅課稅與公共設施限制並存	依修正後內容通過。 修正理由： 依第3次專案小組初步建議意見補充容積率計算疑慮、徵收程序疑義及課徵住宅區稅賦相關回應說明。 修正後內容： 併再人13、再人31及再人32辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	戶	一、程序正義遭忽視，回函答非所問，未盡實質答覆義務 （一）陳情人前已提出多次陳情及補充理由，明確提出信賴保護、高額開發負擔、比例原則、住宅課稅、公共設施限制、《土地徵收條例》第 49 條及居民參與程序等七大爭點。 （二）惟新北市政府 115 年 7 月 6 日新北府城審字第 1151290403 號函，僅重述歷年都市計畫沿革及程序，並未逐項回應人民提出之法律疑義與具體訴求，也未說明採納或不採納之理由。 （三）都市計畫攸關人民重大財產權益，主管機關應就人民提出之具體法律主張逐項說明理由，而非僅以歷史沿革或程序說明回覆。 二、以「減少政府負擔」作為制度設計理由，其合法性應重新檢討 （一）市府函文表示，本案附帶條件係基於「顧及人民權益、減少政府負擔」。 （二）然而，政府財政負擔屬公共政策及預算事項，不宜作為增加人民土地負擔及限制人民財產權之主要理由。 （三）都市計畫附帶條件是否符合比例原則、公平原則及法律保留原則，請貴委員會重新審議。 三、高達 42%容積負擔及 14%以上土地負擔，已使合法住宅實質無法重建 （一）本案要求約 42%容積負擔及 14%以上土地負擔與代金。	之制度是否符合信賴保護及行政誠信原則。 四、請督促主管機關依《土地徵收條例》第 49 條重新檢討本案都市計畫及土地限制。 五、請檢討近三十年前附帶條件是否仍符合今日都市發展現況。 六、請召開專案審議或公聽程序，充分聽取 155 戶居民意見。 七、請就本陳情書各項主張逐項具體答覆，並提出改善方案。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		（二）以本區普遍約 14 坪基地而言，扣除各項負擔及建蔽率限制後，每層可建築面積僅約 6 坪左右，已難符合現行建築法令規定，合法住宅幾乎無法重建。 （三）此種制度是否符合比例原則及憲法保障人民財產權之要求，請貴委員會重新審議。 四、住宅課稅與公共設施限制並存，違反行政誠信及信賴保護 （一）本案建物均於民國 57 年至 58 年間依法取得建築執照、合法完工並領有建物所有權狀。 （二）政府長期依住宅用地課徵地價稅及房屋稅，人民據此信賴其住宅權益依法受保障。 （三）惟都市計畫卻長期以公共設施保留地方式限制土地利用，使人民陷於「課稅按住宅、管制按公共設施」之矛盾情形，請貴委員會重新檢討其合理性。 五、應依《土地徵收條例》第 49 條重新檢討都市計畫及土地限制 本案土地長期受都市計畫限制，惟多年來未完成原規劃目的，且現況已形成合法住宅聚落。請貴委員會督促主管機關依《土地徵收條例》第 49 條及相關法令重新檢討是否應調整都市計畫內容及相關限制。 六、近三十年前之附帶條件已不符現況 本案附帶條件形成迄今已近三十年，都市環境、人口結構、土地利用及營建條件均已重大改變。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		惟主管機關迄今仍沿用舊有附帶條件要求155戶居民共同整合開發並負擔大量公共設施成本，其合理性及必要性均應重新審議。 七、請建立公開透明之審議程序 （一）請召開專案審議會議或公開說明會，邀請受影響居民充分表示意見。 （二）請督促主管機關就歷次陳情逐項具體答覆，不得僅以都市計畫沿革或程序概括回覆。 （三）請公開本案附帶條件、負擔比例、代金計算及相關審議依據，使人民得以充分了解並參與程序。			
再人35	粘○豪等人 板橋區江子翠段溪頭小段0148至0148-126等地號合法建物所有權人及居民共155戶	針對新北市政府115年7月6日新北府城審字第1151290403號函，未就陳情人所提出之重大法律及事實爭點作成實質回應，僅重述都市計畫沿革及程序，對於程序正義、比例原則、信賴保護、行政誠信、財產權保障及都市計畫檢討等核心問題均未具體說明。爰請貴局依法重新檢討本案都市計畫附帶條件、土地負擔及相關限制措施，並就本陳情事項逐項具體答覆，以維護人民受憲法保障之財產權及居住權。 說明 一、程序正義遭忽視，回函答非所問，未盡實質答覆義務 （一）陳情人前已提出多次陳情及補充理由，明確提出信賴保護、高額開發負擔、比例原則、住宅課稅、公共設施限制、《土地徵收條例》第49條及居民參與程序等七大爭點。 （二）惟貴局115年7月6日新北府城審字第1151290403號函，僅重述歷年都市	一、請重新審議本案都市計畫附帶條件及其合法性、必要性與公平性。 二、請重新檢討42%容積負擔、14%以上土地負擔及代金制度是否符合比例原則及財產權保障。 三、請重新檢討住宅課稅與公共設施限制並存之制度是否符合信賴保護及行政誠信原則。 四、請督促主管機關依《土地徵收條例》第49條重新檢討本案都市計畫及土地限制。	依修正後內容通過。 修正理由： 依第3次專案小組初步建議意見補充容積率計算疑慮、徵收程序疑義及課徵住宅區稅賦相關回應說明。 修正後內容： 併再人13、再人31及再人32辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		計畫沿革及程序，並未逐項回應人民提出之法律疑義與具體訴求，也未說明採納或不採納之理由。 （三）人民依法提出陳情，行政機關應本於依法行政及誠信原則，就人民所提具體法律主張逐項說明理由，而非僅以歷史沿革或程序說明回覆。 二、以「減少政府負擔」作為制度設計理由，其合法性應重新檢討 （一）貴局函文表示，本案附帶條件係基於「顧及人民權益、減少政府負擔」。 （二）然而，政府財政負擔屬公共政策及預算事項，不宜作為增加人民土地負擔及限制人民財產權之主要理由。 （三）若將公共設施取得、補償及開闢成本轉由特定居民負擔，其是否符合比例原則、公平原則及法律保留原則，請貴局重新檢討並具體說明。 三、高達 42%容積負擔及 14%以上土地負擔，已使合法住宅實質無法重建 （一）本案要求約 42%容積負擔及 14%以上土地負擔與代金。 （二）以本區普遍約 14 坪基地而言，扣除各項負擔及建蔽率限制後，每層可建築面積僅約 6 坪左右，已難符合現行建築法令規定，合法住宅幾乎無法重建。 （三）當人民名義上仍保有土地所有權，實際上卻已難以合理利用土地時，其限制是否符合比例原則及憲法保障人民財產權之要求，請貴局依法重新檢討。	五、請檢討近三十年前附帶條件是否仍符合今日都市發展現況。 六、請召開專案審議或公聽程序，充分聽取 155 戶居民意見。 七、請就本陳情書各項主張逐項具體答覆，並提出改善方案。		

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		四、住宅課稅與公共設施限制並存，違反行政誠信及信賴保護 （一）本案建物均於民國 57 年至 58 年間依法取得建築執照、合法完工並領有建物所有權狀。 （二）政府長期依住宅用地課徵地價稅及房屋稅，人民據此信賴其住宅權益依法受保障。 （三）惟都市計畫卻長期以公共設施保留地方式限制土地利用，使人民陷於「課稅按住宅、管制按公共設施」之矛盾情形，請貴局具體說明其法律依據，並重新檢討是否符合《行政程序法》第 8 條誠信原則及信賴保護精神。 五、應依《土地徵收條例》第 49 條重新檢討都市計畫及土地限制 本案土地長期受都市計畫限制，惟多年來未完成原規劃目的，且現況已形成合法住宅聚落。 請貴局依《土地徵收條例》第 49 條及相關法令，重新檢討是否仍有維持現行限制之必要，並研議調整都市計畫內容或其他適法處理方式。 六、近三十年前之附帶條件已不符現況 本案附帶條件形成迄今已近三十年，都市發展、人口結構、土地利用、居住需求及營建成本均已大幅改變。 惟迄今仍沿用舊有附帶條件要求155戶居民共同整合開發並負擔大量公共設施成本，其合理性、必要性及可行性均應重新檢討。 七、請建立公開透明之審議程序			

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		（一）請召開專案協調會議、公聽會或說明會，邀集155戶居民代表充分參與。 （二）請就歷次陳情所提出之法律及事實爭點逐項具體答覆，不得僅以都市計畫沿革或程序概括回覆。 （三）請公開本案附帶條件、土地負擔比例、代金計算方式、法令依據及審議理由，使人民得以充分了解並參與行政程序。			

案由	變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第三案

說明

壹、擬定機關：新北市政府

貳、法令依據：都市計畫法 26 條

參、再提會討論緣起

新店水源特定區計畫於辦理第一次通盤檢討時，為建立計畫管制層次，配合主細拆離原則調整拆分為「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案(即本案)及「變更新店水源特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案，該通盤檢討草案前於 106 年 11 月 27 日辦理公開展覽，經 108 年 10 月 21 日新北市都市計畫委員會第 110 次會議審議通過，後主要計畫業經 114 年 3 月 11 日第 1074 次會議審議通過，並修訂案名為「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案，依該會議決議(略以)：「...本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。...」，依前開會議決議應再行辦理公開展覽。主要計畫與細部計畫於 114 年 10 月 28 日起併同辦理再公開展覽 30 天，共接獲公民或團體陳情意見 14 件(如表 2)，經提 115 年 6 月 26 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都市計畫法定程序提請大會審議。

肆、計畫範圍及面積

本計畫區位於原新店都市計畫區南端。計畫範圍東側大致以新烏路一段以東為界，南界以屈尺地區南側之新店溪河段為界，西以新潭路一段西側為界，北以金龍路北側為界。行政區包含美城里、直潭里、廣興里、粗坑里、塗潭里、屈尺里等各一部分範圍，計畫面積為 864.39 公頃。

伍、計畫年期及人口

依據主要計畫「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案係依循上位計畫之新北市國土計畫指導，計畫年期為 125 年、計畫人口為 6,500 人。

陸、變更內容

本案變更內容如表 1「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案變更內容綜理表(涉及再公開展覽公民或團體陳情意見)，變更內容示意圖詳圖 1 至圖 2。

柒、公民或團體陳情意見

本案於再公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見 14 件，皆經專案小組研商會議討論，並獲致具體建議意見。(如表 2「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案再公開展覽公民或團體陳情意見綜理表)。

捌、辦理經過

一、再公開展覽及說明會

本案主要計畫前經 108 年 10 月 21 日新北市都市計畫委員會第 110 次會議審議通過，配合內政部都市計畫委員會 114 年 3 月 11 日第 1074 次會議審議主要計畫決議事項，於 114 年 10 月 28 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 11 月 20 日假本市新店區中央市民活動中心舉辦說明會。

二、本市都市計畫委員會專案小組研商

本案由簡委員連貴(召集人)、劉委員玉山、謝委員靜琪、蕭委員再安、張委員馨文、王委員靚琇等 6 位委員組成專案小組(第 1 次會議)，並已於 115 年 6 月 26 日召開研商會議，其初步建議意見如下：

(一) 有關本次通檢涉及附帶條件且現況有建物之變更案，考量新北市公共設施用地專案通盤檢討解編通案性原則，並配合人民陳情意見，原則同意主要計畫變 7 案、變 8 案、變 14 案修正附帶條件修正為調降其開發容積率，並新增細部

	計畫變 9 案、變 10 案、變 11 案，訂定應回饋不低於 45%之公共設施用地或折算代金繳納。 (二) 有關再人 1(主計變 17 案)，陳情建議梅花湖段 238-1、479-2、479-3、479-4 等 4 筆地號土地變更為住宅區，並以梅花湖段 479、櫻花段 801 地號等 2 筆土地作為本案 45%土地回饋標的，考量梅花湖段 238-1、479-2、479-3、479-4 等 4 筆地號土地使用現況為同段 248-1 臨時建物(福德宮)之附屬設施(木棧道平台)，且與周邊具有高程差，又南側公園(屈尺籃球場)已開闢，倘劃為公園用地(附)，亦難以整合利用。爰原則同意上開 4 筆土地變更為住宅區，並請於變更理由補充土地使用現況。另請作業單位補充擬作為回饋標的土地之地號、面積及土地價值等內容，並於附帶條件載明回饋條件，建議修正後通過。 (三) 有關再人 3(主計變 13 案)，陳情濛濛谷段 593 地號變更為河川區部分，建議修正為河川區(兼供電力設施使用)，考量案係台灣電力股份有限公司之發電業務所需，且符合本次通檢河川區檢討原則，爰照案通過。 (四) 本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。 **玖、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案變更內容綜理表(涉及再公開展覽公民或團體陳情意見)

<table>
<tr><th rowspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">公展編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">作業單位研析意見</th><th rowspan="2">專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td>變 7</td><td>變 13</td><td>計畫區東南側屈尺地區</td><td>機關用地(0.1291)</td><td>商業區(附)(0.1291)
附帶條件:
1. 變更範圍應依本案回饋原則回饋45%折算代金繳納，且與新北市政府簽訂協議書。
2. 但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。</td><td>1.該機關用地於63年都市計畫發布實施即劃設，迄今未辦理變更。另屈尺派出所已於72年建置完成，依編制規劃面積標準，現設置地段之面積已足夠，且警察局已表明無擴建需求(新北市政府警察局新店分局105年1月27日新北警店行字第1053284709號函表示現況櫻花段802、802-1地號之面積尚足夠需求，無須再使用其他土地。)
2.除屈尺派出所外，其餘土地部分公有、部分私有且尚未徵收開闢，考量機關使用現況及街廓完整性，故變更部分商業區為機關用地、部分機關用地為商業區(附)，由地</td><td>修正後通過。
修正理由：
配合再人陳意見，並參酌新北市公設解編通案處理原則，本次通盤檢討涉及公共設施用地解編，有地上建物並附帶條件者，改採降低基準容積率方式處理。
修正後變更內容：
<table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>機關用地(0.1291)</td><td>商業區(附)(0.1291)
附帶條件:
1.應捐贈不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。
2.但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。</td></tr><tr><td>商業區(0.0012)</td><td>機關用地(0.0012)</td></tr></table>修正後變更理由：
1.該機關用地於63年都市計畫發布實施即劃設，迄今未辦理變更。另屈尺派出所已於72年建置完成，依編制規劃面積</td><td>依作業單位研析意見通過。</td><td>依專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

再公展編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	作業單位研析意見	小步意案初議專組建見	委都市會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
			商業區(0.0012)	機關用地(0.0012)	主自行依附帶條件辦理。	標準，現設置地段之面積已足夠，且警察局已表明無擴建需求(新北市政府警察局新店分局105 年1 月27 日新北警店行字第 1053284709號函表示現況櫻花段802、802-1 地號之面積尚足夠需求，無須再使用其他土地。) 2.除屈尺派出所外，其餘土地部分公有、部分私有且尚未徵收開闢，考量機關使用現況及街廓完整性，故變更部分商業區為機關用地、部分機關用地為商業區(附)。 3.參考新北市通案處理機制，應回饋不低於 45%之公共設施用地並折算代金繳納，但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，得不須辦理土地回饋。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。		
變 8	變 14	計畫區東南側屈尺地區	加油站用地(0.1625)	加油站專用區(0.1307) 住宅區(附)(0.0206) 附帶條件:變更範圍應依本案回饋原則	1.依中油公司實際使用現況與地籍權屬(於70年7月27日以買賣方式取得加油站用地範圍)，配合加油站民營化變更為加油站專	修正後通過。 **修正理由：** 配合再人陳意見，並參酌新北市公設解編通案處理原則，本次通盤檢討涉及公共設施用地解編，有地上建物並附帶條件者，改採降低基準容積率方式處理。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

<table>
<tr><th rowspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">公展編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">作業單位研析意見</th><th rowspan="2">小組初步意見</th><th rowspan="2">都委會決議</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>回饋45%折算代金繳納，且與新北市政府簽訂協議書。
公園用地(0.0112)
加油站專用區(0.0022)</td><td>用區。
2.依「新北市都市計畫加油站用地檢討變更處理原則」，本案「變更加油站用地為加油站專用區」係屬第1類型(除得依「加油站設置管理規則」第26條規定外，不得另作商業使用)，因使用性質與使用強度不變，故免予負擔回饋。
3.其餘以無使用需求之加油站用地依公共設施用地檢討原則，考量現況使用、土地權屬情形檢討變更為毗鄰分區，故變更部分加油站用地為公園用地、住宅區(附)，附帶條件應依通案性回饋原則捐贈45%代金。</td><td>修正後變更內容：
<table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td rowspan="3">加油站用地(0.1625)</td><td>加油站專用區(0.1307)</td></tr><tr><td>住宅區(附)(0.0206)
<u>附帶條件:</u>
<u>1.應捐贈不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。</u>
<u>2.但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。</u></td></tr><tr><td>公園用地(0.0112)</td></tr><tr><td>公園用地(0.0022)</td><td>加油站專用區(0.0022)</td></tr></table>修正後變更理由：
1.依中油公司實際使用現況與地籍權屬(於70年7月27日以買賣方式取得加油站用地範圍)，配合加油站民營化變更為加油站專用區。
2.「新北市都市計畫加油站用地檢討變更處理原則」，本案「變更加油站用地為加油站專用區」係屬第1類型(除得依「加油站設置管理規則」第26條規定外，不得另作商業使用)，因使用性質與使用強度不變，故免予負擔回饋。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>公園用地(0.0022)</td><td>加油站專用區(0.0022)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">公展編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">作業單位研析意見</th><th rowspan="2">小組初步建議意見</th><th rowspan="2">委員會決議</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>3.其餘已無使用需求之加油站用地依公共設施用地檢討原則，考量現況使用、土地權屬情形檢討變更為毗鄰分區，故變更部分加油站用地為公園用地、住宅區(附)。
4.參考新北市通案處理機制，應回饋不低於 45%之公共設施用地並折算代金繳納，但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，得不須辦理土地回饋。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>變 13</td><td>變 19</td><td>新店溪河川區域範圍調整</td><td>河川區(4.3066)</td><td>風景區(0.0252)</td><td>1.配合本次檢討都市計畫圖重製展繪疑義會議決議，及新店溪河川區域範圍與實際使用現況予以檢討變更。
2.本次檢討原則係依經濟部111年9月20日經授水字第11120212912號公告淡水河水系新店溪及支流南勢溪(自秀朗橋至覽勝大橋下游)河川區域範圍異動；111</td><td>修正後通過。
修正理由：
配合再人陳意見，考量台灣電力股份有限公司發電業務所需，變更濛濛谷段 593 地號部分涉及河川區土地為河川區(兼供電力設施使用)。
修正後變更內容：<table><tr><th colspan="2">變更內容</th></tr><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>原計畫(公頃)</th></tr><tr><td rowspan="3">河川區(4.3066)</td><td>風景區(0.0252)</td></tr><tr><td>保安保護區(2.8918)</td></tr><tr><td>農業區(0.7763)</td></tr></table></td><td>依作業單位研析意見通過。</td><td>依專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>保安保護區(2.8918)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>農業區(0.7763)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>自來水事業用地(0.5420)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>河川區(兼供電力設施使用)(0.0713)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>風景區(7.6705)</td><td>河川區(7.5998)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>河川區(兼供自來水事業使用)(0.0427)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>河川區(兼</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

再公展編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	作業單位研析意見		小步意案初議見	委都市會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)					
				供電力設施使用)(0.0280)	年12月13日經授水字第11120217903號公告之變更淡水河水系新店溪治理計畫(第一次修正)(覽勝大橋至碧潭堰)及新店溪水道治理計畫線及用地範圍線，配合變更河川區範圍。 3.河川區域涉及道路用地部分，為維持道路用地使用功能及土地使用分區完整範圍，並避免產生畸零土地使用狀況，現況已開闢使用之道路用地則變更為河川區(兼供道路使用)。 4.因涉及河川區域線，現況為已開闢之污水處理廠設施，變更為河川區兼供污水處理廠使用，並於土地使用分區管制要點加註得兼供抽水站使用。 5.因涉及河川區域線，自來水		自來水事業用地(0.5420)		
			保護區(3.9323)	河川區(3.8102)			河川區(兼供電力設施使用)(0.0713)		
				河川區(兼供自來水事業使用)(0.1221)		風景區(7.6705)	河川區(7.5998)		
			農業區(0.1216)	河川區(0.0954)			河川區(兼供自來水事業使用)(0.0427)		
				河川區(兼供電力設施使用)(0.0262)			河川區(兼供電力設施使用)(0.0280)		
			道路用地(0.0447)	河川區(兼供道路使用)(0.0447)		保護區(3.9323)	河川區(3.8102)		
			污水處理廠用地(0.1329)	河川區(兼供污水處理廠使用)(0.1329)			河川區(兼供自來水事業使用)(0.1221)		
			自來水用地(3.7803)	河川區(0.3557)		農業區(0.1216)	河川區(0.0954)		
				河川區(兼供道路使用)(0.4285)			河川區(兼供電力設施使用)(0.0262)		
				河川區(兼供自來水事業使用)(2.9961)		道路用地(0.0447)	河川區(兼供道路使用)(0.0447)		
			公園用地(0.0367)	河川區(0.0160)		污水處理廠用地(0.1329)	河川區(兼供污水處理廠使用)(0.1329)		
				機關用地(機一)(0.0207)		自來水用地(3.7803)	河川區(0.3557)		
			機關用地(0.1706)	河川區(0.1706)			河川區(兼供道路使用)(0.4285)		
			河川區(兼	河川區(兼			河川區(兼供自來水事業使用)(2.9961)		
						公園用地(0.0367)	河川區(0.0160)		
							機關用地(機一)(0.0207)		
						機關用地(0.1706)	河川區(0.1700)		
							河川區(兼供電		

再公展編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	作業單位研析意見	小步驟案初議意見	委員會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
			供污水處理廠及抽水站使用)(0.0079)	供污水處理廠使用)(0.0079)	事業用地劃入河川區域部分，依經濟部及內政部函釋與水利法相關規定，並洽改制前經濟部水利署第十河川局確認分區名稱應以河川區為主體，變更為河川區(兼供自來水事業使用)。 6.因涉及河川區域線，部分機關用地(機一、機五)劃入河川區域，機關用地變更為河川區。 7.因涉及河川區域線，現況建物為臺灣電力股份有限公司桂山發電廠使用、部分土地為粗坑機組發電用開渠水路、緊鄰水路坡坎使用，為因應電力公用事業實際使用需求，將部分河川區、風景區、農業區、公園用地變更為河川區(兼供電力設施使用)。 8.公園用地涉及	<table><tr><td></td><td>力設施使用)(0.0006)</td></tr><tr><td>河川區(兼供污水處理廠及抽水站使用)(0.0079)</td><td>河川區(兼供污水處理廠使用)(0.0079)</td></tr></table>**修正後變更理由：** 1.配合本次檢討都市計畫圖重製展繪疑義會議決議，及新店溪河川區域範圍與實際使用現況予以檢討變更。 2.本次檢討原則係依經濟部111年9月20日經授水字第11120212912號公告淡水河水系新店溪及支流南勢溪(自秀朗橋至覽勝大橋下游)河川區域範圍異動；111年12月13日經授水字第11120217903號公告之變更淡水河水系新店溪治理計畫(第一次修正)(覽勝大橋至碧潭堰)及新店溪水道治理計畫線及用地範圍線，配合變更河川區範圍。 3.河川區域涉及道路用地部分，為維持道路用地使用功能及土地使用分區完整範圍，並避免產生畸零土地使用狀況，現況已開闢使用之道路用地則變更為河川區(兼供道路使用)。 4.因涉及河川區域線，現況為已開闢之污水處理廠設施，變更為河川區兼供污水處理廠使用，並於土地使用分區管制要點加註得兼供抽水站使用。 5.因涉及河川區域線，自來水事業用地劃入河川區域部分，依經濟部及內政部函釋與水利法相關規定，並洽改制前經濟部水利署第十河川局確認分區名稱應以河川區為主體，變更為河川區(兼供自來水事業使用)。 6.因涉及河川區域線，部分機關用地(機一、機五)劃入河川區域，機關用地變更為河		

<table>
<tr><th rowspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">公展編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">作業單位研析意見</th><th rowspan="2">小組初步建議意見</th><th rowspan="2">委員會決議</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>河川區域線部分已變更為河川區，剩餘夾雜於機關用地與河川區間之畸零公園用地已無維持原計畫必要性，考量產權並配合毗鄰分區變更為機關用地。</td><td>川區。
7.因涉及河川區域線，現況建物為臺灣電力股份有限公司桂山發電廠使用、部分土地為粗坑機組發電用開渠水路、緊鄰水路坡坎使用，為因應電力公用事業實際使用需求，將部分河川區、風景區、農業區、公園用地、機關用地變更為河川區(兼供電力設施使用)。
8.公園用地涉及河川區域線部分已變更為河川區，剩餘夾雜於機關用地與河川區間之畸零公園用地已無維持原計畫必要性，考量產權並配合毗鄰分區變更為機關用地。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>變14</td><td>變21</td><td>機關用地(衛生福利部北區老人之家)東側</td><td>機關用地(原機十六)
(0.0493)
公園用地
(0.0010)</td><td>住宅區(附)
(0.0503)
附帶條件:
1.變更範圍應依本案回饋原則回饋45%折算代金繳納，且與新北市政府簽訂協議書。
2.但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，為維護民眾權益，該建</td><td>1.該機關用地原係屬63年11月28日發布實施「新店都市計畫(擴大部分)」案之「公園用地」，後於68年10月8日發布實施「變更新店擴大都市計畫部分公園用地(公十二)為省立臺北仁愛之家社教用地」案，配合省府核定遷建工程變更為社教用地，後於76年5月1日發布實施「變更新店都市計畫(第一次通盤檢討)」案將社教用地編號調整為機關用地(機十六)，續於</td><td>修正後通過。
修正理由：
配合再人陳意見，並參酌新北市公設解編通案處理原則，本次通盤檢討涉及公共設施用地解編，有地上建物並附帶條件者，改採降低基準容積率方式處理。
修正後變更內容：
<table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td>機關用地(原機十六)
(0.0493)
公園用地
(0.0010)</td><td>住宅區(附)
(0.0503)
附帶條件:
1.應捐贈不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，回饋事項另於細部計畫訂定。
2.但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，</td></tr></table></td><td>依作業單位研析意見通過。</td><td>依專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

再公展編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	作業單位研析意見	小組初步意見	委員會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
				物基地所屬地號不須辦理土地回饋。	90年6月25日發布實施「變更新店都市計畫(直潭、屈尺地區)為新店水源特定區計畫」案變更為新店水源特定區計畫範圍內之機關用地。 2.查機關用地實際使用範圍與現況，考量私有地主陳情意見及部分私有地尚未徵收開闢，且經衛生福利部北區老人之家評估已無使用需求，爰將私有土地配合毗鄰分區變更為住宅區(附)，另南側零星狹長之部分公園用地變更為住宅區(附)，附帶條件依通案性回饋原則捐贈45%代金。	為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。 **修正後變更理由：** 1.該機關用地原係屬63年11月28日發布實施「新店都市計畫(擴大部分)」案之「公園用地」，後於68年10月8日發布實施「變更新店擴大都市計畫部分公園用地(公十二)為省立臺北仁愛之家社教用地」案，配合省府核定遷建工程變更為社教用地，後於76年5月1日發布實施「變更新店都市計畫(第一次通盤檢討)」案將社教用地編號調整為機關用地(機十六)，續於90年6月25日發布實施「變更新店都市計畫(直潭、屈尺地區)為新店水源特定區計畫」案變更為新店水源特定區計畫範圍內之機關用地。 2.查機關用地實際使用範圍與現況，考量私有地主陳情意見及部分私有地尚未徵收開闢，且經衛生福利部北區老人之家評估已無使用需求，爰將私有土地配合毗鄰分區變更為住宅區(附)，另南側零星狹長之部分公園用地變更為住宅區(附) 。 3.參考新北市通案處理機制，應回饋不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，但若屬都市		

<table>
<tr><th rowspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">公展編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">作業單位研析意見</th><th rowspan="2">小組初步建議意見</th><th rowspan="2">委員會決議</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>計畫發布實施前既有之合法房屋基地，得不須辦理土地回饋。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率，相關回饋事項另於細部計畫訂定。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>變17</td><td>－</td><td>計畫區南側公二</td><td>公園用地(0.0202)</td><td>住宅區(附)(0.0111)
公園用地(附)(0.0091)
附帶條件：變更範圍應依本案回饋原則回饋45%之公共設施用地，且與新北市政府簽訂協議書。</td><td>1.該公園用地於63年公告實施「新店都市計畫案」案內之公園用地，後於90年6月25日發布實施「變更新店都市計畫(直潭、屈尺地區)為新店水源特定區計畫」案變更為新店水源特定區計畫內之公園用地。
2.梅花湖段479、479-3地號等2筆土地已作為公園使用(現況為籃球場)，並有圍籬區隔，另依新北市新建工程處109年10月27日新北新地字第1095214192號函(略以)：「現階段暫無用地取得計畫。」。
3.考量私有地主</td><td>修正後通過。
修正理由：
本案梅花湖段238-1地號等4筆土地現況為臨時建物(福德宮)之出入通道，與南側已開闢公園（屈尺籃球場）具高差限制，實質難以併入整合利用。考量本案土地使用現況並兼顧地方發展需求，變更上開4筆土地為住宅區，並依本市通案回饋原則應捐贈不低於45%之公共設施用地，捐贈梅花湖段479地號(屈尺籃球場)及櫻花段801地號(屈尺派出所)等2筆現況已作公共設施使用之土地辦理回饋。
修正內容：
修正後變更內容：
<table><tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr><tr><td rowspan="2">公園綠地(0.0202)</td><td>住宅區(附)(0.0167)</td></tr><tr><td>公園用地(附)(0.0035)
附帶條件：變更範圍應依本案回饋原則回饋45%之公共設施用地(包含:梅花湖段479地號、</td></tr></table></td><td>依作業單位研析意見通過。</td><td>依專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

再公展編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	作業單位研析意見	小組初審意見	都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
					陳情意見、後續無用地取得計畫及公園實際使用情形，檢討變更為住宅區(附)及公園用地(附)，附帶條件應依本案回饋原則回饋45%之公共設施用地(變更為公園用地(附)，且應與新北市政府簽訂協議書。	櫻花段801地號等2筆土地)，且與新北市政府簽訂協議書。 **修正後變更理由：** 1.該公園用地於63年公告實施「新店都市計畫案」案內之公園用地，後於90年6月25日發布實施「變更新店都市計畫(直潭、屈尺地區)為新店水源特定區計畫」案變更為新店水源特定區計畫內之公園用地。 2.梅花湖段 479、479-3地號等 2 筆土地已作為公園使用(現況為籃球場)，並有圍籬區隔，另依新北市新建工程處 109 年 10 月 27 日新北新地字第1095214192 號函(略以)：「現階段暫無用地取得計畫。」。 3.考量私有地主陳情意見及本案土地使用現況，變更梅花湖段238、248-1、479-2、479-3、479-4等5筆土地為住宅區，並依本市通案性回饋原則應捐贈不低於 45%之公共設施用地，捐贈梅花湖段479地號(屈尺籃球場)及櫻花段 801 地號(屈尺派出所)等 2 筆現況已作公共設施使用之土地辦理回饋。		

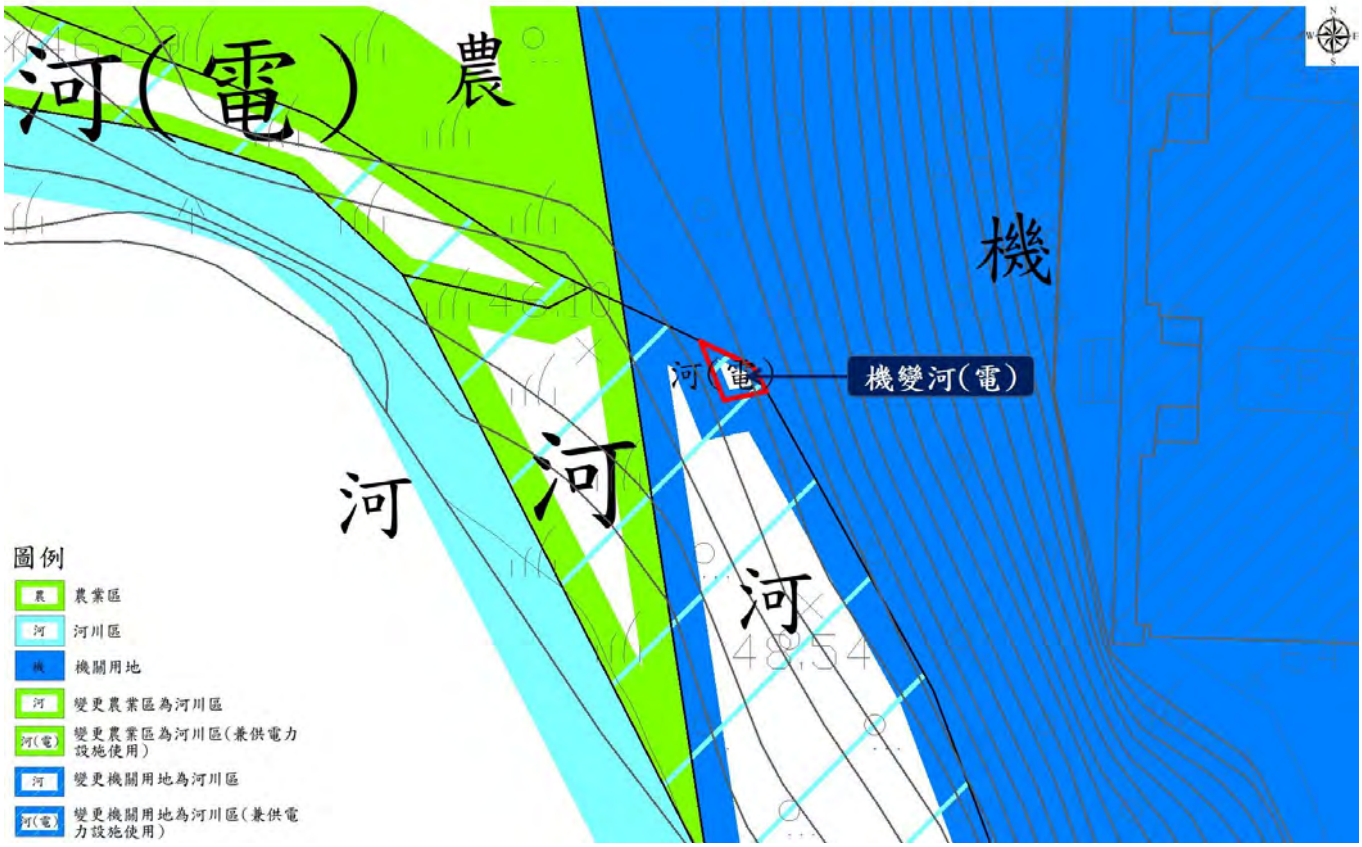


圖 1「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)案」再公展新編號第 13 案變更內容示意圖

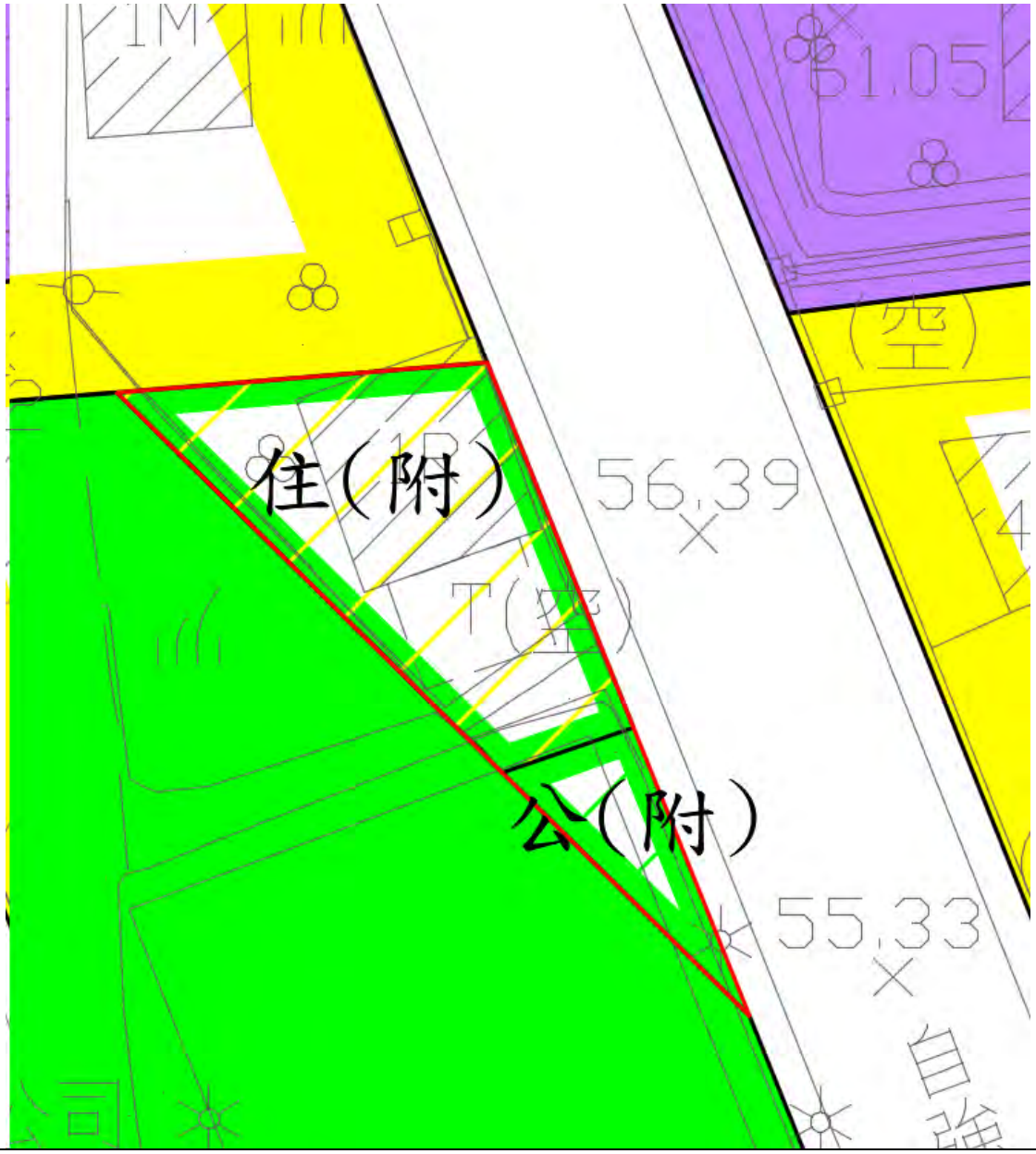


圖 2「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)案」再公展新編號第 17 案變更內容示意圖

表 2 「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案 再公開展覽後公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
再陳1	洪○統	梅花湖段238-1、248-1、479、479-2、479-3、479-4等地號(新編號變17案)及櫻花段801地號(機二用地)	**【114年11月12日第一次陳情】** 1. 陳情土地位屬之公園用地(公二)為民國63年11月28日發布實施「新店都市計畫」時，即已劃設為公十二公園用地；民國90年6月25日公告實施之「變更新店都市計畫(直潭、屈尺地區)為新店水源特定區計畫」劃設為綠地用地，迄今已逾45年之久，仍尚未徵收。 2. 經陳情人向內政部陳情變更為住宅區，並採捐贈陳情土地中之479地號土地(已開闢之公園用地；籃球場)及不足部分以繳納代金方式辦理回饋，惟內政部都委會審議決議之內容(即本次公展之新編號變17案)將部分非屬現況公園使用之陳情土地維持為公園用地，並要求捐贈，似與實際使用現況不合。 3. 新北市政府新建工程處109年10月27日函(詳主要計畫書附件十)表示，「該公園用地非屬優先開闢之範圍，	**【114年11月12日第一次陳情】** 1. 修正新編號變17案內容： (1)變更梅花湖段238-1、248-1、479-2、479-3、479-4等地號為住宅區。 (2)梅花湖段479地號維持為公園用地，並捐贈予市政府。 (3)櫻花段801地號(派出所占用之機二用地)納入本案，並捐贈予市政府。 (4)捐贈土地如有不足，以代金折算繳納。 2. 彙整現況說明、建議	**酌予採納** 1.陳情建議變更梅花湖段238-1、479-2、479-3、479-4地號4筆土地公園用地(附)為住宅區，經115年3月3日現地勘查，該4筆地號土地現況為臨時建物(同段248-1地號)之出入通道，與已開闢公園(屈尺籃球場)具有高差，考量土地使用現況性質及南側公園已開闢，實質上難以併入公園整合利用，爰本案建議酌予採納變更上開4筆土地為住宅區，並依通案原則回饋。 2.陳情建議以梅花湖段479、櫻花段801地號等2筆土地作為本案45%土地回饋標的部分，考量土地現況使用情形，梅花湖段479地號現況為屈尺籃球場、櫻花段801地號現況為屈尺派出所使用，陳情人所提捐地方案符合回饋原則，且經受	請作業單位詳予補充238-1、479-2、479-3、479-4等4筆地號土地現況情形。另擬作為回饋標的之土地，請詳予補充其地號、面積及土地價值等內容，並於附帶條件載明回饋條件，本案修正後通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			故現階段暫無用地取得計畫。」又陳情之 238-1、248-1、479-2、479-3、479-4 等地號為相連之土地，面積合計為 167.22 平方公尺，現況與已開闢公園(籃球場)有明顯高差，且已為合法建物、無障礙通行、出入通道及開放空間使用中，亦為必要之緊急避難空間及逃生動線，未來將持續供公眾使用，故現況實際使用較符合公共效益。 4. 再依據主要計畫書 P.5-9 所載，「為避免變更後捐贈之公共設施土地零星分布未能有效集中使用，其變更後應負擔之公共設施用地面積小於 500 ㎡者或形狀畸零者，得改採捐贈代金方式辦理。」本案變更總面積僅約 202 ㎡，應負擔公設僅約 91 ㎡。除 479 地號已開闢為公園外，其餘土地與已開闢之公園(籃球場)有明顯高差；無法為有效集中之使用。故建議採捐贈 479 地號;不足部分以代金折繳，符合本計畫回饋方式規定。	事項、建議事項之合理性與必要性、土地謄本資料等，詳附件。	贈單位(屈尺派出所)同意，建議酌予採納。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			5. 本處已為地區信仰中心，尤其鄰近衛福部北區老人之家，每天都有住民前來活動及參拜，故陳情之 238-1、248-1、479-2、479-3、479-4 等地號提供無障礙通行空間、出入通道開放空間及必要之緊急避難空間與逃生動線，可維持及完善地區公益空間之便利性與安全性。 6. 另櫻花段 801 地號(84.05 ㎡)亦屬陳情人土地，本次檢討維持為機二用地，然現況已被屈尺派出所占用40幾年作為停車場使用，為協助政府以多元方式有效解決公保地問題，提升都市環境品質，陳情人願將該土地納入本次公展新編號變17案內，並捐贈予市政府，以維持派出所現有之使用。				
			【115年1月12日 第二次陳情】 1. 陳情土地位屬之公園用地(公二)為民國 63 年 11 月 28 日發布實施「新店都市計畫」時，即已劃設為公十二公園用地；民國 90 年6月25日公告實施之「變更新店都市計畫(直潭、屈尺	**【115 年 1 月 12 日 第二次陳情】** 1. 修正新編號變 17 案內容： (1)變更梅花湖段 238-1、248-1、479-2、479-3、			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			地區)為新店水源特定區計畫」劃設為綠地用地，迄今已逾45年之久，仍尚未徵收。 2. 經陳情人向內政部陳情變更為住宅區，並採捐贈陳情土地中之479地號土地(已開闢之公園用地；籃球場)及不足部分已繳納代金方式辦理回饋，惟內政部都委會審議決議之內容(即本次公展之新編號變17案)將部分非屬現況公園使用之陳情土地維持為公園用地，並要求捐贈，似與實際使用現況不合。 3. 新北市政府新建工程處109年10月27日函(詳主要計畫書附件十)表示，「該公園用地非屬優先開闢之範圍，故現階段暫無用地取得計畫。」又陳情之238-1、248-1、478-2、479-3、479-4等地號為相連之土地，面積合計為167.22平方公尺，現況與已開闢公園(籃球場)(479地號)有明顯高差，且已為合法建築、無障礙通行、出入通道及開放空間使用中，亦為必要之緊急避難	479-4等地號為住宅區。 (2)梅花湖段479地號維持為公園用地，並捐贈予市政府。 (3)櫻花段801地號(派出所占用之機二用地)，併案捐贈予市政府。 2. 彙整現況說明、建議事項、建議事項之合理性與必要性、土地謄本資料等，詳附件。 備註：陳情人前於114年11月12日向城鄉局陳情部分(114年11月17新北城審字第1142303434號函錄案)，請予以撤案；並以本次陳情內容為準。			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			空間及逃生動線，未來將持續供公眾使用，故現況實際使用較符合公共效益。 4. 本處已為地區信仰中心，尤其鄰近衛福部北區老人之家，每天都有住民前來活動及參拜，故陳情之 238-1、248-1、479-2、479-3、479-4 等地號提供無障礙通行空間、出入通道、開放空間及必要之緊急避難空間與逃生動線，實屬必要，且可維持及完善地區供亦空間之便利性與安全性。 5. 另位於本案北側距離約 165 公尺之櫻花段 801 地號(84.05 ㎡)亦屬陳情人土地，本次檢討維持為機二用地，然現況已被屈尺派出所占用 40 幾年作為停車場使用，為協助政府以多元方式有效解決公保地問題，提升都市環境品質，陳情人願將該土地納入本案捐贈予市政府，以維持派出所現有之使用。 6. 本案變更總面積僅約 202 ㎡，應負擔公設約 91 ㎡，陳情人除捐贈 479 地號(面積 34.91 ㎡)(已				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			開闢之公園(籃球場)外，願另捐贈同屬陳情人土地之櫻花段 801 地號(84.05 ㎡)(部分機二用地)，合計捐贈公共設施用地面積達 118.96 ㎡，已超過應負擔公設面積 91 ㎡。				
再人陳2	洪○統	梅花湖段 183 及 184 等地號(新編號變 14 案)及其北側之濛濛谷段 481 地號(機一用地)	1. 陳情土地之梅花湖段 183 及 184 等地號屬本次公展新編號變 14 案之部分土地，依附帶條件規定略以：「變更範圍應依本案回饋原則回饋 45%折算代金繳納，且與新北市政府簽訂協議書。」然依據日前市府辦理簽訂協議書案例，如個案未能全數同意簽訂協議書，將維持原計畫，未能有效解決公保地之問題。 2. 新編號變 14 案範圍雖皆屬位於機一用地與住宅區間之畸零不整土地，但陳情人持有之北側土地上已有合法建物；且願意依照附帶條件辦理，惟南側其他 8 筆土地分屬不同所有權人且為畸零之空地，並無立即使用之需求，即有可能不同意依照附帶條件辦理，導致本案維持原計畫，嚴重侵害	1. 修正新編號變 14 案內容：梅花湖段 183 及 184 等地號得單獨成案及簽訂協議書。 2. 新增變更內容：位於本次檢討變更後之住(附)(梅花湖段 183 及 184 等地號)與計畫道路間之部分機一用地(即部分濛濛谷段 481 地號)，建議變更為道路用地。 3. 彙整現況說明、建議事項、建議事項之合理性與必要性、土地謄本資料等，詳附件。	**1.有關陳情建議得單獨簽訂協議書，酌予採納。**經勘查本案範圍內有地上物(具有建使照)，故依本市公共設施保留地解編原則，未完成回饋捐贈事項者，改採以附帶條件調降開發容積率方式處理。 **2.有關陳情建議變更機關用地(濛濛谷段 481 地號)為道路用地，未便採納。**依衛生福利部北區老人之家 114 年 11 月 24 日衛福北家行字第 1140101855 號函(略以)：「……，該地號土地部分供本家頤苑院區大門、警衛室及通行階梯使用，另部分除供本家住民通行外，亦基於敦親睦鄰、友善鄰里之考量，提供	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			陳情人之權益。 3. 本案屬陳情人之梅花湖段 183 及 184 等地號土地已有合法建物，其餘南側則為畸零之空地，變更之基礎條件實屬不同，且南側變更後之土地需與其東側之住宅區土地合併使用，故陳情人持有土地之變更與南側其他案內土地實無相關；亦無利害關係。爰陳情土地單獨成案及簽訂協議書，亦無影響其他地主之權益，又可協助有效解決公保地之問題。 4. 另濛濛谷段 481 地號(機一用地)位於變更後之住(附)與計畫道路間，現況已作為道路使用(老人之家出入口周邊)且為公有土地，為顧及老人行走之安全及都市規劃之合理性與管用單位一致之原則，應維持並變更為道路用地。		鄰地居民出入使用，本家亦本於權管負起旨揭土地維，.....為確保長輩出入安全及鄰地居民出入便利性，如貿然變更該地為公共道路用地，恐有危害本家住民出入安全之虞，爰本家不同意將之變更為道路用地。」，爰建議本案以維持現行分區並提供鄰地居民出入使用。		
再人陳3	台灣電力股份有限公司桂山發電廠	濛濛谷段593地號	1. 有關新北市濛濛谷段 593 地號土地，擬由「機關用地」變更為「河川區」，因該土地緊鄰粗坑機組發電用水路設施，水路維修時仍需使用，建請變更為河川區(兼供電	建請機關用地變更為河川區(兼供電力設施使用)。	**酌予採納** 1. 依本通盤檢討內之河川區域範圍線內之土地檢討原則，現行公共設施用地位於已公告之河川區域範圍者內，經公共	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			力設施使用)。 2.本公司為國營公用事業，肩負穩定供電之責，上述所請係發電業務所需，且攸關全民利益，尚祈諒察。		設施用地主管機關與水利主管機關協商同意者,得於該河川區範圍內兼供該公共設施使用,配合變更為河川區兼供○○(公共設施)使用。 2.考量台灣電力股份有限公司之發電業務所需,建議將濛濛谷段 593 地號涉及河川區部分土地,變更為河川區(兼供電力設施使用)。		
再人陳4	高○海	安華段961地號	安華段 961 地號土地位於山稜線另一側，不應劃入水源特定區之保安保護區範圍。	維持新店都市計畫之保護區。	**未便採納** 1.本案係依照經濟部 93 年 9 月 14 日經授水字第 09320222700 號函公告修正新店溪青潭水源、水質、水量保護區範圍線劃設範圍。 2.業經經濟部水利署臺北水源特定區管理分署 115 年3月19日水臺管字第 11553010730 號函(略以)：「……，查依水利署水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統，又參依該地號土地所在之周邊等高線分布情	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					況等綜合判視，新店區安華段961地號土地，應均屬新店溪青潭自來水水質水量保護區範圍內。」。		
再人陳5	陳○雄	全區	請縮小管制範圍以利土地利用及利用區域特點。	1. 直潭區 2. 屈尺區等公開報告 3. 淨水廠長年未曾按規營運,請一次改善。	**未便採納** 本案係依照經濟部93年9月14日經授水字第09320222700號函公告修正新店溪青潭水源、水質、水量保護區範圍線劃設範圍，建議維持再公展方案。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳6	台灣中油股份有限公司(聯絡人：江○嫻)	梅花湖段835、835-1、837、839地號(屈尺加油站)	都市計畫書(114，10月)第五章，5-15頁，新編號變8案，加油站專用區地號未列出835-1地號(為107年逕為分割自835地號)是否可補列。	請於備註補列梅花湖段835-1地號。	**酌予採納** 1. 本案係依中油公司產權範圍，包含梅花湖段727-3、818、822、827、832、833-1、834-1、835、835-1、837、839、840、841等13筆土地變更為加油站專用區，符合本次通盤檢討公共設施用地檢討原則第五點「公營事業用地屬於僅供公用設備使用之用地外，餘未開闢完成者配合公營事業單位公司化與民營化之政策，原則其所需用地應配合變更為專用區…。」 2. 835-1地號於107	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					年逕為分割自835地號，未涉及變更內容調整，後續將配合補充於計畫書。		
再人陳7	張○德等人	櫻花段799地號	於2025年11月26日收到新北市政府城鄉局來函，通知公展內容云云，為內容提及公開展覽期間為2025年10月28日起30日，至今日本人才收到通知!為使計畫周全及維護所有人權益故回函陳情。	1. 主張不因公展日期結束而使陳情權益受損。 2. 請以書面說明本案(相關機關用地變更為商業區)之程序，金額計算之方式，可繳納變更費用之方式、時間等等? 3. 同意變更是否有門檻?(及確定是否全體同意時可生效) 4. 主張變更可附帶條件： a. 有行駛開發才繳納費用(例如：申請建照、拍賣…等等)。 b. 可使用其他土地折抵。 c. 分期付款。 **【115年7月7**	**1. 有關陳情人所提合法房屋認定事宜非屬都市計畫範疇，不予討論。**依「新北市政府核發合法房屋證明處理要點」規定，合法房屋之認定應由土地或建築物所有權人檢具申請書及相關證明文件，向新北市政府工務局提出申請，由權責機關依相關法令規定審查認定。爰本案合法房屋之認定及證明核發，非屬本次都市計畫變更審議範疇，建議陳情人依前開規定備齊相關文件，向新北市政府工務局申請辦理。 **2. 有關陳情人所提請求適用免徵代金條款並訂定認定程序部分，酌予採納。**依照新北市都市計畫回饋通案性原則，應回饋不低於	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				日 第二次陳情】 (一)請求辦理合法房屋認定：請依「新北市政府核發合法房屋證明處理要點」，就799地號上之建物辦理合法房屋認定程序，確認本建物係都市計畫發布前即已存在之合法房屋，並以書面告知認定結果及所依據之文件。陳情人願意配合提供一切所需資料及配合現場勘查。 (二)請求適用免徵代金條款並訂定認定程序：請確	45%之公共設施用地並折算代金繳納，但若屬都市計畫發布前既有之合法房屋，得不須辦理土地回饋。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋事項前，調降其開發容積率。 3. **有關陳情人所提建築通道取得方案非屬都市計畫範疇不予討論。**經查櫻花段799地號與屈尺路之間並無都市計畫道路、既有道路或其他法定道路存在，陳情人所提相關前提與現況未能相符。另有關建築基地建築通道之取得及建築線指定，係屬建築管理及建築許可審查事項，應依《建築法》及相關規定辦理，非屬本次都市計畫變更審議範疇。 4. **有關陳情人所提基地使用補償金與都市計畫回饋代金之關係非屬**		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				認799地號符合本次計畫變更附帶條件第二款「屬都市計畫發布前既有合法房屋基地，免徵代金」；並請求主管機關訂定完整、明確之認定程序，以保障其他相同處境地主之權益。 (三)請求說明建築通道取得方案：請主管機關就799地號與屈尺路之間存在之兩層阻斷土地（新北市政府所有公有地、計畫道路畸零地），說明：(1)計	**都市計畫範疇，不予討論**，說明如下： (1)基地使用補償金部分，依新北市政府財政局115年7月9日新北財用字第1151328946號函解釋基地使用補償金，依民法第179條及新北市市有不動產被占用處理原則第12點規定，基地使用補償金係依民法不當得利規定，向占用人請求返還占用市有土地所受利益，而非基於契約關係所生之租金債權，占用人亦未因此取得該市有不動產之合法使用權。 (2)都市計畫回饋代金部分，依照本案通盤檢討原則，土地因都市計畫變更或公共設施開闢		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				畫道路畸零地之徵收計畫及時程；(2)799地號申請建築開發時取得建築線之具體方案；(3)上開方案與代金繳納義務之先後關係，即是否須先解決建築通道問題，再行課徵代金。 (四)請求說明基地使用補償金與代金之定性關係：請主管機關就陳情人長年向新北市財政局繳納之基地使用補償金，說明其與本次計畫變更所課代金之法律關	而提高使用強度、增加土地利用效益時，由土地所有權人依規定繳納之金額，以替代部分應負擔之公共設施用地或相關義務。但若屬都市計畫發布前既有之合法房屋，得不須辦理土地回饋。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋事項前，調降其開發容積率。 5.**有關陳情人所提保障程序參與權及保留免徵部分非屬都市計畫範疇，酌予採納。** 依照都市計畫法第19條規定，都市計畫於法定程序中提供公開展覽及人民陳情等參與機制，任何公民或團體均得於公開展覽期間提出意見，主管機關並依法彙整提送都市計畫委		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				係：兩者是否構成對同一土地使用關係之雙重課徵？如主管機關認為兩者性質不同，請提出書面說明及法律依據。 (五)請求保障程序參與權及保留免徵主張：如主管機關就上述事項有疑義，或認定結果與陳情人主張不同，請於正式書面回函中具體說明不符之法律依據及理由，依行政程序法第39條規定給予陳情人陳述意見及提出補充資	員會審議，以保障民眾知情權、參與權及表達意見之權利，落實公民參與及程序正義精神。本案業依都市計畫法定程序辦理公開展覽及公開說明會，提供利害關係人充分表達意見之機會。陳情人所提意見已納入本次都市計畫審議程序，並由主管機關就陳情內容綜合評估相關法令規定、公共利益、土地使用規劃及整體都市發展需求後，提請都市計畫委員會審議。後續將依都市計畫委員會審議結果辦理，以兼顧民眾權益保障及都市整體發展之公共利益。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				料之機會；並請確認，計畫通過不等於陳情人自動放棄免徵代金或就雙重課徵提出追償之權利。			
再人陳8	王○成	屈尺地區	1. 新店區屈尺路168號通往152號之道路，係多年之既成道路供住戶出入使用，惟部分道路淨寬不足四米，不符合消防通道之規定。 2. 原計畫八米道路係早期規劃，但多年來(自民國68年規劃)未能落實，使得社區面臨老舊屋舍修整重建問題卻無法更新，而既有道路路寬四米或四米以上皆以能符合因應住戶出入的需求。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	1. **所陳道路拓寬內容未涉及都市計畫範疇，不予討論。**並已轉請相關主管機關妥處。 2. 查所陳位置為8公尺寬計畫道路，道路用地後續由主管機關逐年編列預算取得及開闢。	建議研析意見中「不予討論」之部分，調整移列至開頭敘明；其餘部分則依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳9	王○銘	新店區櫻花段799地號	本次114年10月28日起公展內容關於前示土地地號：由機關用地變更為商業區事項(案7)。	本區相關土地地上物(房屋)之合法性認定，建議可參照新北市都市更新相關規定辦理。	**未便採納** 1. 有關本案原有合法房屋認定依照本市工務局之認定標準進行認定。 2. 工務局函復(略以)「有關實施建築管理前之	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					合法房屋認定日期及其相關證明文件，應按臺灣省政府 66 年 3 月 22 日府建四字第 8233 號函、內政部 66 年 3 月 22 日台內營字第 728239 號函及 89 年 4 月 24 日台內營字第 8904763 號函規定，依已發生實施建築管理之事實及日期認定之，……」。		
再人陳10	殷○	安華段 958 地號	一、本土地位於計畫範圍之西北側邊緣(變 5)，附近現況均為已經建築開發區域，納入必要性與計畫目的相關性不足。 二、造成本土地地籍破碎化，不利於使用、管理與未來規劃。 三、變更為保安保護區，將大幅降低土地利用彈性，對財產權造成實質影響。	建議將本土地自計畫變更範圍中排除，以維持土地使用之完整性及避免地籍破碎化。	**未便採納** 1. 本案係依照經濟部 93 年 9 月 14 日經授水字第 09320222700 號函公告修正新店溪青潭水源、水質、水量保護區範圍線劃設範圍，建議維持再公展方案。 2. 業經經濟部水利署臺北水源特定區管理分署 115 年 3 月 19 日水臺管字第 11553010730 號函(略以)：「……，查依水利署水庫集水區暨自來水水質水量保護區	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					查詢系統，又參依該地號土地所在之周邊等高線分布情況等綜合判視，新店區安華段958地號土地，應均屬新店溪青潭自來水水質水量保護區範圍內。」 3. 所陳範圍仍可依照本案容許使用規定申請使用，原有合法房屋可以增建、改建、修建及拆除後新建之權益。		
再人陳11	王○慶	濛濛谷段605地號	**【114年11月28日第一次陳情】** 反對將「濛濛谷段605地號」土地使用分區由「保安保護區」變更為「河川區」，並建議保留現有農業使用功能或另行評估合理補償與安全兼顧方案。 理由詳述如下： 1. 實際土地使用情況：本地號為農民長期耕作土地，主要栽培石斛蘭、蕙蘭等作物，維持完整林相並具良好水土保持與涵養功能。土地未設置圍籬，部分區域供民眾與車輛通行，但未有任何違規開發或破壞	**【114年11月28日第一次陳情】** 1. 建請維持濛濛谷段605地號為「保安保護區」，保持農林保育使用模式，以符合坡地地勢、水源涵養與集水區管理的核心目的。 2. 如市府認為有治水或其他公共需求，應提出完整的水文資料、坡度風險分析、洪	**未便採納** 1. 經查濛濛谷段605地號(登記面積約1,653.26平方公尺)部分土地位於依水利法公告之河川區(變更面積約291.1223平方公尺)，依照經濟部水利署第十河川分署115年7月8日水十產字第11553047620號函說明，河川區域係為保護水道，且依水利法等有關法令會同有關機關劃定，依據92年12月26日經濟部與內政部會同銜頒訂	1. 本案應僅部分範圍變更為河川區，請作業單位補充本案劃入河川區具體面積。 2. 有關涉及影響民眾相關權益部分，請作業單位函轉相關專責單位釐清，並回復陳情人。 3. 其餘部分依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			地形地貌之情事。現況維持農業使用，有助避免坡地荒廢與提升水源涵養。 2. 地勢高度與地形特性(以國土測繪圖資服務雲位置圖判讀)：本地號位於新店溪上游山谷側坡地帶，海拔高度約 200 至 230 公尺，屬中高地勢坡地。該區地形呈穩定坡面，並非沖刷型河道範圍，也非低窪或洪氾平原地帶。依坡度與地勢特性判斷，本地號並不具備應劃設為「河川區」的地形條件，維持為保安保護區更能符合坡地穩定、水源涵養與自然保育需求。 3. 變更為河川區將造成生計與財產權損失：若改列河川區，依《水利法》相關規定，土地使用將受到嚴格限制，農民可能喪失合法耕作權益，並衍生徵收或補償爭議，對生計造成重大衝擊。 4. 公告資料未具備水文與工程必要性證據：公告內	氾模擬與工程必要性評估，公民眾審認。 3. 優先採行低干擾之替代方案，如自然工法、河岸緩衝帶、保育農業管理等，以平衡生態保育與使用需求。 4. 若仍須變更分區，請明確規劃補償、安置及農民權益維護機制，避免侵害既有財產權與生計。 5. 審議過程應綜合考量青潭水源保護政策、地勢高度、坡地風險、植樹保林獎勵計畫與農民生計，以符合永續發展與社會公平原則。	之「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」略以：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」。故該部分使用分區依規定應配合辦理都市計畫變更為「河川區」。建議維持再公展方案。 2.陳情人所提之公開劃設河川區依據，得透過經濟部第十河川分署官方網站查詢(水利資訊>治理計畫>治理計畫辦理情形>新店溪)相關治理計畫報告書，包括流域基本分析、洪水量分析檢討、水道治理計畫、現有防洪及跨河構造物檢討及河防建造物規劃等內容。 3.有關陳情人所提變更將影響所有權人相關權益部分，說明如下：		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			容未提出洪氾範圍、水文模型或治水工程必要性，僅以行政方式推動分區變更，恐與比例原則不符，亦未能說明現行保安保護區管理不足之理由。 5. 青潭水源保護區整體保育需求：本地號位於青潭水源保護區，現況農林利用可減少地表逕流、降低濁度並提升涵養功能。若改列河川區，反而造成使用與管制的不確定性，不利長期水源保育。 6. 與植樹保林獎勵計畫政策不符：政府在青潭水源保護區推動之「植樹保林獎勵計畫」鼓勵保留林相、推動生態農業。本地號現況耕作與保林方式完全符合水源保護區保護原則。一旦變更為河川區，農民將喪失參與獎勵資格，降低政策執行成效，並與政府既有保育政策方向不一致。 檢附地籍圖、國土測繪圖資服務雲地形(有等高線)位置圖		(1)涉及補償與配套措施部分，依經濟部水利署第十河川分署115年7月8日水十產字第11553047620號函表示，劃入河川區域後續涉及工程用地取得或既有堤防用地徵收之情形土地，十河分署將依《土地徵收條例》相關規定徵收補償；配套措施得依《水利法》稅務優惠規定以及《社會救助法》，以確保地主權益。 (2)涉及農民健康保險部分，依新北市政府農業局115年7月9日新北農輔字第1151324832號函表示，旨揭地號土地將部分被劃入河川區域土地變更為河川區(變更範圍面積291.1223平方公尺)，其餘土		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			、現況照片 4 張供參。		地仍維持為保安保護區，申請農保資格須檢視扣除該變更範圍後，其餘該地號土地剩餘維持保安保護區之面積，仍應符合「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」第 2 條：「林地平均每人面積 0.2 公頃以上、其餘農業用地平均每人面積 0.1 公頃以上」之規定。 (3)涉及植樹保林相關獎勵或補助資格部分，依經濟部水利署臺北水源特定區管理分署 115 年 7 月 16 日水臺建字第 11553031080 號函表示，(一)依水利署「水源保育與回饋費獎勵有機栽培植樹保林農地停耕執行注意事項」規定，新北市新		
			【114 年 7 月 7 日第二次陳情】 一、土地劃設河川區（行水區）嚴重影響人民財產權，卻未同步徵收或提供合理補償。 本人所有之 605 地號土地，原可作農業使用，惟主管機關將土地劃設為河川區（行水區）後，土地使用受到重大限制，對土地所有權人造成嚴重影響，包括： 1. 農業生產及耕作利用受到限制。 2. 農民相關權益（如依法符合資格者之農保等）可能受到影響。 3. 植樹保林等相關獎勵或補助資格可能喪失。 4. 土地交易價值及利用價值明顯降低。 5. 財產權受到重大限制，卻未同步辦理徵收或提供合理補償，使土地所有權人長期承受不利益。 依	**【114 年 7 月 7 日第二次陳情】** 1. 重新檢討 605 地號劃設河川區（行水區)的合法性及必要性。 2. 公開劃設依據，包括測量成果、水理分析、洪水位及相關技術報告。 3. 如確有公共工程需要，應依法辦理徵收或提供合理補償，不應使土地所有權人長期承受財產權受限制而未獲補償。			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			《中華民國憲法》第15條保障人民財產權，以及《憲法》第23條比例原則，若政府因公共利益對人民財產權作重大限制，應符合必要性及比例原則，並依法提供適當補償。 二、605地號是否符合劃設河川區（行水區）之要件，應有充分客觀依據。 605地號土地地面高程約70公尺（約70,000毫米），依中央氣象署公開資料：* 屈尺堰 2012年全年累積雨量約4,618毫米。 * 2015年8月8日蘇迪勒颱風，屈尺地區單日降雨量約321毫米。 上述資料顯示，僅從降雨紀錄本身，尚不足以證明該土地具有河川行水之必要。尤其據本人了解，該土地位於道路旁，且長期未曾發生淹水情形，與一般河川行水區的自然條件並不相		店區公所辦理水源保育與回饋費計畫時，受理植樹保林獎勵金以該土地需符合「未違反其他土地使用管制規定」為要件。 (二) 本案土地未來若變更為河川區，新北市新店區公所除依申請人提出申請為要件，後續仍需依相關法規及現況辦理現勘釐清，扣除道路用地及河川區後，屬保安保護區土地仍保有植樹保林相關獎勵及補助資格。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			符。 因此，主管機關應具體說明： 1. 劃設河川區（行水區）的法令依據。 2. 劃設所依據的測量成果及高程資料。 3. 洪水位、水理分析及淹水模擬結果。 4. 是否評估其他影響較小的替代方案。 5. 為何在未辦理徵收的情況下，即長期限制人民土地使用。				
再人陳12	陳○雄	濛濛谷段282、482、483、484、485、486、486-1、489、490、491地號等10筆土地	本區隸屬「新店水源特定區計畫」，開發應考量與自然環境之融合為原則，然日前修正「都市計畫法新北市施行細則」將市場用地建蔽率改為70%，此舉為主管機關之美意，然未考量山坡地之開發，不應將市區及山坡地混為一談，本區應維持原建蔽率50%。	日前公開展覽「變更新店水源特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)書」11410，第六章第九節第五條(6-33 頁)市場用地建蔽率為依都市計畫法新北市施行細則規定辦理。依據 114 年11月5日頒布之都市計畫法新北市施行細則第 35 頁附表三之市場用地建蔽率調高為 70%，顯然並未考慮到本區市場用地	**未便採納** 1.本計畫針對市場用地無特殊規定，係依新北市施行細則規定，經查本市於 114 年 11 月 5 日修正發布之「都市計畫法新北市施行細則」，係配合市場使用需求及特性，修正提高市場用地建蔽率比照商業區之建蔽率規定為70%。 2.有關陳情建議市場用地之建蔽率維持 50%部分，經查本計畫區之土地使用管制係依循本市通案性標準訂定，旨在	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				屬於「新店水源特定計畫區」應該以增加綠覆率為原則，並與自然景觀融合，此建蔽率70%之修正反而違反了該區的開發原則。且因應上述提高綠覆率及與自然景觀融合之要件，本區商業區建蔽率僅為60%，市場用地之建蔽率70%卻大於商業區建蔽率，似有不妥之處。 鑑請主管機關考量本區地理環境特殊，不應提高建蔽率，鑑請將本區之市場用地之建蔽率維持「都市計畫法新北市施行細則」修正前之50%，以維護本區水源及自然景觀。只需在細部計畫土管規定將依施行細則改為50%即可。	確保全市公設用地管理之統一性與公平性。開發行為仍須符合水源特定區之相關規定辦理，尚不致因建蔽率調整而影響。綜上，本案土管規定係落實本市通案政策目標，建議維持原公開展覽方案。		
再人陳13	陳○雄	櫻花段、梅花湖段、濛濛谷	一、本區原屬「新店都市計畫」。 二、民國90年變更為「新店水源區特定計畫」。	一、依中央法令「水質水量保護區劃定、變更	**未便採納** 1.本案係依照經濟部93年9月14日經授水字第09320222700號	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		段	三、變更都市計畫後妨礙地方發展，造成人口流失。	、廢止作業要點」，保護區之劃定限於取水口以上及取水口以下，但未明確指示距取水口實際距離，因此範圍劃定存在爭議。 二、依自來水法第11條第1項第4款，本區業已施作汙(廢)水下水道，可檢驗是否符合排放標準，進而排除保護區以外。 三、原水管道施作完成，原水經管道輸送至淨水廠為封閉路徑，不易受外	函公告修正新店溪青潭水源、水質、水量保護區範圍線劃設範圍。 2.業經經濟部水利署臺北水源特定區管理分署115年3月19日水臺管字第11553010730號函(略以)：「……，經依水利署水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢結果，新北市新店區櫻花段、梅花湖段、濛濛谷段等3段全段土地，皆位於新店溪青潭自來水水質水量保護區內。」，……。 3.自來水法規範之事項並非本特定區劃設之依據，尚不符合水源水質水量保護區之劃設目的，爰建議未便採納。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				界汙染。 四、鑑請將此區排除保護區之外，恢復原隸屬「新店都市計畫」及土地使用分區。			
再人陳14	陳○雄	櫻花段、梅花湖段、濛濛谷段之公設用地	屈尺里過去10年人口呈現負成長，人口不斷外移，現居多為長者，究其原因為屈尺里發展遲滯。屈尺里雖有都市計畫，但開發意願不高，原因是公設用地的開闢緩慢，道路、人行道及公園大多數皆未開闢，原因是主管機關經費不足以開闢、徵收，為讓人口回流、地方發展，建議如建議事項，建請審酌。	一、由民間自行開闢公設用地，然後再捐贈於主管機關，解決主管機關經費不足徵收，導致發展遲滯，如此一來符合公眾利益的精神。 二、修正「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」讓本區建築基地可為容積接受基地，以解決公設用地遲未開闢之問題。 三、依據「變更新店水源區特定計畫(土地使用分區管制要點第二次通	**1.陳情內容未涉及本案都市計畫範疇，不予討論。** **2.容積移轉相關規定，另請該主管機關納入後續修法參考。** 依據「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第3點第1款規定，凡位於公告之水質水量保護區、公共設施用地或其他非屬都市計畫發展用地之區域，依法不得作為容積移入之接受基地，本案受限於前述法規，尚難透過變更土地使用管制要點方式放寬容積移入。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				盤檢討)書10910」第55頁的規定對本區建築物有高度之限制，但有例外之原因可經由都審放寬高度之限制，放寬之限制僅對開放空間。因此是否可讓此區公設用地之容積移入同都市計畫之建築基地，但不違反土管規定中高度放寬之限制?四、綜上所述整理如下： 1. 民間自行開闢公設用地、捐贈公設用地以換取容積，符合公眾之利益。 2. 主管機關經費不足以徵收、開闢。 3.發展、人口回流。			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				4.變更「容積移轉審查要點」，並不影響本區建築物高度之限制。 以上敬請審酌，謝謝!			

案由	變更新店水源特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第四案
說明	**壹、擬定機關：新北市政府** **貳、法令依據：都市計畫法 26 條** **參、再提會討論緣起** 新店水源特定區計畫於辦理第一次通盤檢討時，為建立計畫管制層次，配合主細拆離原則調整拆分為「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案及「變更新店水源特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案(即本案)，該通盤檢討草案前於 106 年 11 月 27 日辦理公開展覽，經 108 年 10 月 21 日新北市都市計畫委員會第 110 次會議審議通過，後主要計畫業經 114 年 3 月 11 日第 1074 次會議審議通過，並修訂案名為「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案，依該會議決議(略以)：「...本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。...」，依前開會議決議應再行辦理公開展覽。主要計畫與細部計畫於 114 年 10 月 28 日起併同辦理再公開展覽 30 天，共接獲公民或團體陳情意見 14 件詳表 3，經提 115 年 6 月 26 日新北市都市計畫委員會專案小組研商會議獲致具體意見，故依都市計畫法定程序提請大會審議。 **肆、計畫範圍及面積** 本計畫區位於原新店都市計畫區南端。計畫範圍東側大致以新烏路一段以東為界，南界以屈尺地區南側之新店溪河段為界，西以新潭路一段西側為界，北以金龍路北側為界。行政區包含美城里、直潭里、廣興里、粗坑里、塗潭里、屈尺里等各一部分範圍，計畫面積為 864.39 公頃。		

伍、計畫年期及人口

依據主要計畫「變更新店水源特定區主要計畫(第一次通盤檢討暨都市計畫圖重製檢討)」案係依循上位計畫之新北市國土計畫指導，計畫年期為 125 年、計畫人口為 6,500 人。

陸、變更內容

本案變更內容詳表 1「變更新店水源特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案變更內容綜理表(涉及再公開展覽公民或團體陳情意見)；土地使用分區管制要點詳表 2。

柒、公民或團體陳情意見

本案於再公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見 14 件，皆經專案小組研商會議討論，並獲致具體建議意見。(如表 3「變更新店水源特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案再公開展覽公民或團體陳情意見綜理表)。

捌、辦理經過

一、再公開展覽及說明會

本案主要計畫前經 108 年 10 月 21 日新北市都市計畫委員會第 110 次會議審議通過，配合內政部都市計畫委員會 114 年 3 月 11 日第 1074 次會議審議主要計畫決議事項，於 114 年 10 月 28 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 11 月 20 日假本市新店區中央市民活動中心舉辦說明會。

二、本市都市計畫委員會專案小組研商

本案由簡委員連貴(召集人)、劉委員玉山、謝委員靜琪、蕭委員再安、張委員馨文、王委員靚琇等 6 位委員組成專案小組(第 1 次會議)，並已於 115 年 6 月 26 日召開研商會議，其初步建議意見如下：

(一) 有關本次通檢涉及附帶條件且現況有建物之變更案，考量新北市公共設施用地專案通盤檢討解編通案性原則，並配合人民陳情意見，原則同意主要計畫變 7 案、變 8 案、變 14 案修正附帶條件修正為調降其開發容積率，並新增細部計畫變 9 案、變 10 案、變 11 案，訂定應回饋不低於 45%

	之公共設施用地或折算代金繳納。 (二) 有關再人 1(主計變 17 案)，陳情建議梅花湖段 238-1、479-2、479-3、479-4 等 4 筆地號土地變更為住宅區，並以梅花湖段 479、櫻花段 801 地號等 2 筆土地作為本案 45%土地回饋標的，考量梅花湖段 238-1、479-2、479-3、479-4 等 4 筆地號土地使用現況為同段 248-1 臨時建物(福德宮)之附屬設施(木棧道平台)，且與周邊具有高程差，又南側公園(屈尺籃球場)已開闢，倘劃為公園用地(附)，亦難以整合利用。爰原則同意上開 4 筆土地變更為住宅區，並請於變更理由補充土地使用現況。另請作業單位補充擬作為回饋標的土地之地號、面積及土地價值等內容，並於附帶條件載明回饋條件，建議修正後通過。 (三) 有關再人 3(主計變 13 案)，陳情濛濛谷段 593 地號變更為河川區部分，建議修正為河川區(兼供電力設施使用)，考量案係台灣電力股份有限公司之發電業務所需，且符合本次通檢河川區檢討原則，爰照案通過。 (四) 本次專案小組研商會議已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，提大會審議。 **玖、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 「變更新店水源特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案變更內容綜理表(涉及再公開展覽公民或團體陳情意見)

<table>
<tr><th rowspan="2">本次新增編號</th><th rowspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">公展編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">作業單位研析意見</th><th rowspan="2">專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">都市委員會決議</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td>變 9</td><td>-</td><td>-</td><td>計畫區東南側屈尺地區</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>修正理由：
配合再人陳意見，並參酌新北市公設解編通案處理原則，本次通盤檢討涉及公共設施用地解編，有地上建物並附帶條件者，改採降低基準容積率方式處理。

修正後變更內容：
<table>
<tr><th>原計畫
(公頃)</th><th>新計畫
(公頃)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">加油站用地
(0.1625)</td><td>加油站專用區
(0.1307)</td></tr>
<tr><td>住宅區(附)
(0.0206)
附帶條件:
1.變更範圍建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 66%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為 120%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。
2.捐獻代金之數額由新北市委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰相同使用土地公告現值之 1.4 倍。
3.捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。
4.但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地， 為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。</td></tr>
<tr><td>公園用地
(0.0112)</td></tr>
<tr><td>公園用地
(0.0022)</td><td>加油站專用區
(0.0022)</td></tr>
</table>
變更理由：
1.依中油公司實際使用現況與地籍權屬(於 70 年 7 月 27 日以買賣方式取得加油站用地範圍)，配合加油站民營化變更為加油站專用區。
2.依「新北市都市計畫加油站用地檢討變更處理原則」，本案「變更加油站用地為加油站專用區」係屬第 1 類型(除得依「加油站設置管理規則」第 26 條規定外，不得另作商業使用)，因使用性質與使用強度不變，故免予負擔回饋。
3.其餘已無使用需求之加油站用地依公共設施用地檢</td><td>依作業單位研析意見通過。</td><td>依專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">本次新增編號</th><th rowspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">公展編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">作業單位研析意見</th><th rowspan="2">專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">都市委員會決議</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>討原則，考量現況使用、土地權屬情形檢討變更為毗鄰分區，故變更部分加油站用地為公園用地、住宅區(附)。
4.參考新北市通案處理機制，應回饋不低於 45%之公共設施用地並折算代金繳納，但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，得不須辦理土地回饋。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>變10</td><td>-</td><td>-</td><td>機關用地(衛生福利部北區老人之家)東側</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>修正理由：
配合再人陳意見，並參酌新北市公設解編通案處理原則，本次通盤檢討涉及公共設施用地解編，有地上建物並附帶條件者，改採降低基準容積率方式處理。

修正後變更內容：
<table>
<tr><th>原計畫
(公頃)</th><th>新計畫
(公頃)</th></tr>
<tr><td>機關用地(原機十六)
(0.0493)</td><td rowspan="2">住宅區(附)
(0.0503)
附帶條件:
1.變更範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於66%，惟倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為120%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。
2.捐獻代金之數額由新北市委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰相同使用土地公告現值之1.4倍。
3.捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。
4.但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地， 為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。</td></tr>
<tr><td>公園用地
(0.0010)</td></tr>
</table>
變更理由：
1.該機關用地原係屬 63 年 11 月 28 日發布實施「新店都市計畫(擴大部分)」案之「公園用地」，後於 68 年 10 月 8 日發布實施「變更新店擴大都市計畫部分公園用地(公十二)為省立臺北仁愛之家社教用地」</td><td>依作業單位研析意見通過。</td><td>依專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">本次新增編號</th><th rowspan="2">再公展編號</th><th rowspan="2">公展編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">作業單位研析意見</th><th rowspan="2">專案小組初步建議意見</th><th rowspan="2">都市委員會決議</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>案，配合省府核定遷建工程變更為社教用地，後於76年5月1日發布實施「變更新店都市計畫(第一次通盤檢討)」案將社教用地編號調整為機關用地(機十六)，續於90年6月25日發布實施「變更新店都市計畫(直潭、屈尺地區)為新店水源特定區計畫」案變更為新店水源特定區計畫範圍內之機關用地。
2.查機關用地實際使用範圍與現況，考量私有地主陳情意見及部分私有地尚未徵收開闢，且經衛生福利部北區老人之家評估已無使用需求，爰將私有土地配合毗鄰分區變更為住宅區(附)，另南側零星狹長之部分公園用地變更為住宅區(附) 。
3.參考新北市通案處理機制，應回饋不低於 45%之公共設施用地並折算代金繳納，但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，得不須辦理土地回饋。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>變11</td><td>-</td><td>-</td><td>計畫區東南側屈尺地區</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>修正理由：
配合再人陳意見，並參酌新北市公設解編通案處理原則，本次通盤檢討涉及公共設施用地解編，有地上建物並附帶條件者，改採降低基準容積率方式處理。

修正後變更內容：
<table>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td>機關用地(0.1291)</td><td>商業區(附)(0.1291)
附帶條件:
1.變更範圍建蔽率不得大於50%，容積率不得大於99%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為180%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。
2.捐獻代金之數額由新北市委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰相同使用土地公告現值之1.4倍。
3.捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。
4.但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地， 為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>機關用地</td></tr>
</table></td><td>作業單位研析意見通過。</td><td>專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

本次新增編號	再公展編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	都市委會決議
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
							(0.0012) (0.0012) **變更理由：** 1.該機關用地於 63 年都市計畫發布實施即劃設，迄今未辦理變更。另屈尺派出所已於 72 年建置完成，依編制規劃面積標準，現設置地段之面積已足夠，且警察局已表明無擴建需求(新北市政府警察局新店分局 105 年 1 月 27 日新北警店行字第 1053284709 號函表示現況櫻花段 802、802-1 地號之面積尚足夠需求，無須再使用其他土地。) 2.除屈尺派出所外，其餘土地部分公有、部分私有且尚未徵收開闢，考量機關使用現況及街廓完整性，故變更部分商業區為機關用地、部分機關用地為商業區(附)。 3.參考新北市通案處理機制，應回饋不低於 45%之公共設施用地並折算代金繳納，但若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，得不須辦理土地回饋。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率。		

表 2 「變更新店水源特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案土地使用分區管制要點變更內容明細表 (涉及再公開展覽公民或團體陳情意見)

再行公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。
三、各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。 (一)第一種住宅區 1.直潭地區為第一種住宅區，第一種住宅區內不得設置工廠。 2.涉及依水利法公告之河川區域範圍內之街廓，於新建、增建、修建或改建時，須經水利主管機關同意。 (二)第二種住宅區：除直潭地區外，其餘地區範圍內之住宅區劃為第二種住宅區，不得設置工廠。 (三)商業區不得設置工廠。 (四)電信專用區範圍內土地使用應依施行細則第 34 條第 1 項第 1 至第 4 款規定，不得作第 5 款使用。 (五)甲種風景區範圍內土地以維護自然景觀、涵養保育天然資源為主，其土地使用應依下列規定： 1.本區內土地經本府核准得為下列使用： (1)國防所需各種設施。 (2)警衛、保安及消防設施。 (3)公共事業所必需之設施，但不得設置於本區之保安林內。 (4)造林與水土保持措施。 (5)為保護區內地形、地物所為之工程設施。 (6)為維護水源、水質、水量所必需之設施。 (7)原有合法建築物之修建、改建、增建。 (8)興建構造、色彩、位置無礙於風景之登山步道、休憩涼亭等相關設施。 2.本地區內之土地比照施行細則第 29 條規定管理不得有該條文各款所禁止行為，但前目所列各項設施所必需者，不	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。

再行公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
在此限。 (六)乙種風景區範圍內土地以維護自然景觀，提供國民康樂遊憩環境為主，其土地經本府核准得為下列使用： 1.國防所需各種設施。 2.警衛、保安及消防設施。 3.公共事業所必需之設施，但該設施不得設置於本區之保安林內。 4.造林與水土保持措施。 5.為保護區內地形、地物所為之工程設施。 6.為維護水源、水質、水量所必需之設施。 7.興建維護或增進自然風景之建築物及紀念性之建築物。 8.興建構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施等。 (七)保安保護區範圍內土地以供涵養水源，防止砂土崩塌等為主，且區內土地經經濟部水利署臺北水源特定區管理分署同意轉送本府核准者，得為下列之使用： 1.國防所需各種設施。 2.警衛、保安及消防設施。 3.公用事業所必需之設施，但該設施與使用保安林地時，應經中央林業主管機關之同意。 4.造林與水土保持設施。 5.為保護其區內地形、地物所為之工程設施。 6.為維護水源、水質、水量所必需之設施。 7.為水庫運作需要之水文氣象觀測站及通訊必要之設施。 8.原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築供居住使用之合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建、修建及拆除後之新建。 9.公共服務或公共使用相關設施，興建主管機關核認同意者，依相關興闢及建築法令辦理。 10.農糧產品加工室，以已於該地區從事茶葉生產，並取得產銷履歷或有機認證者依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」相關規定申請作「農糧產			

再行公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
品加工室」供作茶葉初級加工使用，經農業目的事業主管機關核准者為限。 本區內之土地禁止下列行為，但前款各目所列各項設施所必須者不在此限： 1.砍伐竹木，但撫育更新、造林、障礙木之採伐，經經濟部水利署臺北水源特定區管理分署轉送本府核准者不在此限。 2.破壞地形或改變地貌。 (八)農業區 1.以作為農業使用為主，禁止畜牧。 2.原有合法建築物得申請增建、改建、修建及拆除後之新建。 3.都市計畫發布實施前取得或發布後繼承、贈與之農業區土地，於不影響農業生產，及經經濟部水利署臺北水源特定區管理分署查核不妨礙水源、水質、水量之保護者，得申請新建農舍，並依下列規定辦理： (1)申請基地應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，及完成聯接後，始得核發使用執照。 (2)除前述規定者外，應依農業發展條例及施行細則有關規定辦理。 (九)公園用地：直潭社區細部計畫範圍內之公園用地闢建時，應檢送整體發展計畫送經核准。 (十)直潭社區細部計畫範圍內土地使用及建築型態管制如下表所示。 土地分區／用途分類 住宅區 / 住宅區(宿舍用地) / 機關用地 / 市場用地 / 污水廠用地 / 停車場 / 廣場 / 綠地 獨戶雙併住宅 O O X X X X X X 多戶住宅 X O X X X X X X 公務機關 X X O X X X X X 公共設施服務設施與公共事業設施 X X O O X X X X 日常用品零售業 O X X O X X X X 污水、垃圾處理設備 X X X O O X X X 停車設施 O O O O O O X X 工廠 X X X X X X X X 註：表中「O」表示允許設置、「X」表示嚴禁設置。 (十一)河川區：河川區須依水利法、水土保持法、山坡地保育利用條例、森林法等各相關法令規定辦理。 (十二)宗教專用區：宗教專用區內之土地以興建與宗教有關使用之建築物為限。 (十三)加油站專用區：以目的事業主管機關及相關法令規定准許者為限，且除得依「加油站設置管理規則」第 26 條規定			

<table>
<tr><th>再行公開展覽條文內容</th><th>本次提會建議修正內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>外，不得另作商業使用。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>四、各土地使用分區(除甲種風景區、農業區及保安保護區外)建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘不得大於下表規定：

<table><tr><th colspan="2">土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>簷高</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td>30%</td><td>60%</td><td>直潭社區細計內第一種住宅區建築物簷高不得超過 3 層樓(或 10.5 公尺)</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>120%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">商業區</td><td>60%</td><td>180%</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">風景區</td><td>甲種風景區</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>乙種風景區</td><td>20%</td><td>40%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">宗教專用區</td><td>20%</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">社區中心專用區</td><td>20%</td><td>40%</td><td></td></tr></table>(一)甲種風景區內原有合法建築物之修建、改建、增建時，其簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺，建築基層總面積不得超過 150 平方公尺。
(二)農業區
1.農業區內農舍之使用強度依下列規定：
(1)農舍不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%。建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，與都市計畫道路境界之</td><td>四、各土地使用分區(除甲種風景區、農業區及保安保護區外)建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘不得大於下表規定：
<table><tr><th colspan="2">土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>簷高</th></tr><tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td>30%</td><td>60%</td><td>直潭社區細計內第一種住宅區建築物簷高不得超過 3 層樓(或 10.5 公尺)</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>120%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">住宅區(附)</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>66%</td><td>倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為 120%，</td></tr></table></td><td>依本次提會建議修正內容通過。</td><td>依專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

再行公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
距離不得小於 15 公尺。 (2)農業區土地已申請建築者(包括 10%農舍用地面積及 90%農業經營用地面積)，建築主管機關應於地籍套繪圖上著色標示之，其後不論該 90%農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。 2.農業區內原有合法建築物之增建、改建、修建及拆除後之新建應依以下規定辦理： (1)建蔽率不得超過 40%。 (2)建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。 (3)建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。 (三)保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建、修建及拆除後之新建應依下列規定辦理： (1)建蔽率不得超過 40%。 (2)建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。 (3)建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。 (4)不得重複申請。 (四)依上開條文第三條第一項保安保護區容許使用內容之第 10 款申請作「農糧產品加工室」者，應符合下列規定： 1.建蔽率不得超過 40%。 2.建築物不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7 公尺。 3.建築最大基層面積不得超過 165 平方公尺，總樓地板面積不得超過 200 平方公尺。 4.不得重複申請。						
				前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。		
	商業區	60%	180%			
	商業區(附)	60%	99%	倘經捐贈不低於 45%之公共設施用地並以折算代金繳納，容積率得調高為 180%，前開回饋事項應於建造執照或變更使用執照核准前完成。		
	風景區 甲種風景區	不予規定	不予規定			
	風景區 乙種風景區	20%	40%			
	宗教專用區	20%	不予規定			

再行公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	<table><tr><td>社區中心專用區</td><td>20%</td><td>40%</td><td></td></tr></table> (一)甲種風景區內原有合法建築物之修建、改建、增建時，其簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺，建築基層總面積不得超過 150 平方公尺。 (二)農業區 1.農業區內農舍之使用強度依下列規定： (1)農舍不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7.0 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積 10%。建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於 15 公尺。 (2)農業區土地已申請建築者(包括 10%農舍用地面積及 90%農業經營用地面積)，建築主管機關應於地籍套繪圖上著色標示之，其後不論該 90%農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。 2.農業區內原有合法建築物之增建、改建、修建及拆除後之新建應依以下規定辦理： (1)建蔽率不得超過 40%。 (2)建築物不得超過 3		

再行公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。 (3)建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。 (三)保安保護區內原有合法建築物、都市計畫發布實施前為建地目之土地或已建築合法建築基地於都市計畫發布實施後變更為建地目者之增建、改建、修建及拆除後之新建應依下列規定辦理： (1)建蔽率不得超過 40%。 (2)建築物不得超過 3 層樓且簷高不得超過 10.5 公尺。 (3)建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。 (4)不得重複申請。 (四)依上開條文第三條第一項保安保護區容許使用內容之第 10 款申請作「農糧產品加工室」者，應符合下列規定： 1.建蔽率不得超過 40%。 2.建築物不得超過 2 層樓且簷高不得超過 7 公尺。 3.建築最大基層面積不得超過 165 平方公尺，總樓地板面積不得超過 200 平方公尺。 4.不得重複申請。 **理由：** 配合人民陳情意見附帶條件參考新北市通案處理機制，應回饋不低於		

<table>
<tr><th>再行公開展覽條文內容</th><th>本次提會建議修正內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td>45%之公共設施用地並折算代金繳納，另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋捐贈事項前，調降其開發容積率。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>五、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>簷高</th></tr>
<tr><td>公園用地</td><td>3%</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>公園用地【(074/12/12)新店都市計畫直潭社區細部計畫案】</td><td>3%</td><td>簷高除紀念性建築物外，不得超過 2 層樓或 7 公尺</td><td></td></tr>
<tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td><td></td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>150%</td><td></td></tr>
<tr><td>零售市場用地【(074/12/12)新店都市計畫直潭社區細部計畫案】</td><td>60%</td><td>120%</td><td></td></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>150%</td><td></td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>40%</td><td>200%</td><td></td></tr>
<tr><td>機關用地【(074/12/12)新店直潭社區細部計畫案】</td><td>50%</td><td>100%</td><td></td></tr>
<tr><td>機關用地【(097/12/18)變更新店水源特定區計畫(碧潭風景區細部計畫)(第一次通盤檢討)案】</td><td>40%</td><td>120%</td><td></td></tr>
</table></td><td>維持再公開展覽條文。</td><td>照案通過。</td><td>依專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>再行公開展覽條文內容</th><th>本次提會建議修正內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>自來水事業用地</td><td>40%</td><td>不予規定</td><td>位於碧潭細計範圍內</td></tr>
<tr><td>停車場用地【(074/12/12)新店都市計畫直潭社區細部計畫案】</td><td>-</td><td>相關之服務設施所需建築物之簷高不得超過1層樓或4公尺</td><td>四周應予美化</td></tr>
<tr><td>社會福利設施用地</td><td>50%</td><td>300%</td><td>得依「住宅法」第33條相關規定辦理。</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
<table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>社區中心專用區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>自來水用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
</table>
(二)騎樓或無遮簷人行道設置規定：
1.屈尺地區面臨計畫道路道路編號2-4號(自強路)、2-5號(櫻花街)、2-6號(屈尺路)兩側之建築基地(詳附圖1)，應自面臨前開道路之道路境界線退縮3.52公尺作為無遮簷人行道，並供公眾通行。</td><td>維持再公開展覽條文。</td><td>照案通過。</td><td>依專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

再行公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
附圖 1 2.住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 3.其他未規定者應自道路境界線退縮 2 公尺作為無遮簷人行道，並供公眾通行，俾利串街整體區域人行系統。 (三)因基地情況特殊，確實無法依前述(一)之規定退縮建築或留設騎樓者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意，得酌予調整。 (四)住宅區、保安保護區、農業區原有建築物拆除後之新建及合法建築空地之新建、保安保護區建地目土地申請建築，距離河川水體水平距離不得小於 8 公  尺，該範圍之土地應提供開放空間使用，並得計入法定空地，惟因街廓深度不足有實質退縮困難，且其用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫或自行設置廢污水處理設備計畫經經濟部水利署臺北水源特定區管理分署同意者，不在此限。 (五) 直潭社區細部計畫內之第一種住宅區，最小前院深度 6 公尺，後院則需留防火間隔 1.5 公尺，以確保私密性與防火安全，側院則不予限制。 (六)農業區申請新建農舍，距離河川水體不得小於 50 公尺，惟因街廓深度不足，有實質退縮困難者，得依其最大可退縮			

再行公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
距離退縮，但其距離河川水體之水平距離仍不得小於 8 公尺。 (七)污水處理廠用地闢建時，建築基地應自面前道路境界線退縮至少 3 公尺建築。。			
七、碧潭社區細部計畫範圍內汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： (一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位規劃作為住宅使用需以一戶一機車位為原則；其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。
八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。
九、建築基地依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本+管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 (二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。

再行公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
十、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定，下列地區應先經都設會審議通過： (一)申請基地面積大於 1,000 平方公尺且總樓地板面積大於 2,000 平方公尺。 (二)甲種風景區、乙種風景區。 (三)宗教專用區、社區中心專用區。 (四)機關用地(機四)。 (五)其他經都設會或新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。
十一、本計畫區內之人行步道及自行車道設計共通原則應依下列規定： (一)指定留設寬度達 3.52 公尺以上無遮簷人行道之建築基地，應於其指定退縮部分配合規劃自行車道，以形塑本計畫區優質、舒適的自行車道系統(詳附圖 2)。  附圖 2 (二)建築基地指定留設之帶狀式公共開放空間或無遮簷人行道、自行車道應為連續鋪面，且應與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其鋪面仍應連續。 (三)因基地情況特殊，無法於指定退縮部分配合規劃自行車道者，經都設會同意，得酌予調整。	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。

再行公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
十二、本計畫為形塑入口意象及提供人行或其他公共活動使用，指定留設公共開放空間(詳附圖 3)：  附圖 3 (一)屈尺路與台 9 線交叉口西南側應留設公共開放空間，作為候車空間，並與人行道或帶狀開放空間相連。 (二)學校用地(文小一)應於指定街角留設面積 30 平方公尺或 50 平方公尺之公共開放空間。	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。
十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度喬木應大於 1.5 公尺、灌木應大於 0.8 公尺、地被應大於 0.3 公尺，且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺;但經都設會另有決議者，得依決議辦理。 公共設施用地提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。 碧潭細計內 12 公尺以上之聯外道路兩側應加強植栽綠化，以塑造具規模及美感之景觀道路。	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。
十四、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。

再行公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
十五、本計畫區內之住宅區及合法房屋基地，如座落在環境地質災害區、高山崩潛感地區，申請建築時，應避免座落上開地區。	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。
十六、本計畫區內各類土地使用，除前開有關規定外，應依下列規定辦理： (一)本計畫區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，其經經濟部水利署臺北水源特定區管理局指定興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可，且位於翡翠水庫大壩以下包括南勢溪流域，其污水排放管線應接到自來水取水口下排放；其餘未指定應興建公共污水下水道系統之地區，應自行設置廢污水處理設備。 (二)已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫，始得核發建造執照，並完成聯接後，始得核發使用執照。 (三)公共污水下水道系統以外地區，建築物之新建、修建、改建、增建均應先檢附水土保持及廢污水處理計畫書，經審查核可後，始得核發建造執照。 (四)下列各項得由經濟部水利署臺北水源特定區管理分署做必要之規定： 1.水肥、化糞池、廢棄物等淤積及排放物之宣排、棄置不得直接排放於水庫用地內。 2.房屋結構、色彩、式樣及廣告招牌等景觀之維護。 3.農藥之使用及排放。 (五)本地區原始地形平均坡度超過 30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。 (六)屬山坡地者土地利用應符合山坡地保育利用條例規定，申請建照應符合山坡地建築管理辦法有關規定。 (七)各機關闢建道路（含產業道路）需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經臺北水源特定區管理機關審查核可，轉報本府核准後實施。 (八)農、林業使用農藥及肥料時，應依水源特定區管理局及主管機關之規定辦理。	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。

再行公開展覽條文內容	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
十七、本特定區管理機關所為各項造林、水土保持措施、及維護水源水質水量所必要之設施，得由特定區管理機關自行核辦。	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。
十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫原意討論解釋後據以執行。	維持再公開展覽條文。	照案通過。	依專案小組初步建議意見通過。

表 3「變更新店水源特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)」案再公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
再人陳1	洪○統	梅花湖段238-1、248-1、479、479-2、479-3、479-4等地號(新編號變17案)及櫻花段801地號(機二用地)	**【114年11月12日第一次陳情】** 1. 陳情土地位屬之公園用地(公二)為民國63年11月28日發布實施「新店都市計畫」時，即已劃設為公十二公園用地；民國90年6月25日公告實施之「變更新店都市計畫(直潭、屈尺地區)為新店水源特定區計畫」劃設為綠地用地，迄今已逾45年之久，仍尚未徵收。 2. 經陳情人向內政部陳情變更為住宅區，並採捐贈陳情土地中之479地號土地(已開闢之公園用地；籃球場)及不足部分以繳納代金方式辦理回饋，惟內政部都委會審議決議之內容(即本次公展之新編號變17案)將部分非屬現況公園使用之陳情土地維持為公園用地，並要求捐贈，似與實際使用現況不合。 3. 新北市政府新建工程處109年10月27日函(詳主要計畫書附件十)表示，「該公園用地非屬	**【114年11月12日第一次陳情】** 1. 修正新編號變17案內容： (1)變更梅花湖段238-1、248-1、479-2、479-3、479-4等地號為住宅區。 (2)梅花湖段479地號維持為公園用地，並捐贈予市政府。 (3)櫻花段801地號(派出所占用之機二用地)納入本案，並捐贈予市政府。 (4)捐贈土地如有不足，以代金折算繳納。 2.彙整現況	**酌予採納** 1.陳情建議變更梅花湖段238-1、479-2、479-3、479-4地號4筆土地公園用地(附)為住宅區，經115年3月3日現地勘查，該4筆地號土地現況為臨時建物(同段248-1地號)之出入通道，與已開闢公園(屈尺籃球場)具有高差，考量土地使用現況性質及南側公園已開闢，實質上難以併入公園整合利用，爰本案建議酌予採納變更上開4筆土地為住宅區，並依通案原則回饋。 2.陳情建議以梅花湖段479、櫻花段801地號等2筆土地作為本案45%土地回饋標的部分，考量土地現況使用情形，梅花湖段479地號現況為屈尺籃球場、櫻花段801地號現況為屈尺派出所使用，陳情人所提捐地方案符合回	請作業單位詳予補充238-1、479-2、479-3、479-4等4筆地號土地現況情形。另擬作為回饋標的之土地，請詳予補充其地號、面積及土地價值等內容，並於附帶條件載明回饋條件，本案修正後通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			優先開闢之範圍，故現階段暫無用地取得計畫。」又陳情之 238-1、248-1、479-2、479-3、479-4 等地號為相連之土地，面積合計為 167.22 平方公尺，現況與已開闢公園(籃球場)有明顯高差，且已為合法建物、無障礙通行、出入通道及開放空間使用中，亦為必要之緊急避難空間及逃生動線，未來將持續供公眾使用，故現況實際使用較符合公共效益。 4. 再依據主要計畫書 P.5-9 所載，「為避免變更後捐贈之公共設施土地零星分布未能有效集中使用，其變更後應負擔之公共設施用地面積小於 500 ㎡者或形狀畸零者，得改採捐贈代金方式辦理。」本案變更總面積僅約 202 ㎡，應負擔公設僅約 91 ㎡。除 479 地號已開闢為公園外，其餘土地與已開闢之公園(籃球場)有明顯高差；無法為有效集中之使用。故建議採捐贈 479 地號;不足部分以代金折繳，符合本計畫回饋方式規	說明、建議事項、建議事項之合理性與必要性、土地謄本資料等，詳附件。	饋原則，且經受贈單位(屈尺派出所)同意，建議酌予採納。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			定。 5. 本處已為地區信仰中心，尤其鄰近衛福部北區老人之家，每天都有住民前來活動及參拜，故陳情之 238-1、248-1、479-2、479-3、479-4 等地號提供無障礙通行空間、出入通道開放空間及必要之緊急避難空間與逃生動線，可維持及完善地區公益空間之便利性與安全性。 6. 另櫻花段 801 地號(84.05 ㎡)亦屬陳情人土地，本次檢討維持為機二用地，然現況已被屈尺派出所占用40幾年作為停車場使用，為協助政府以多元方式有效解決公保地問題，提升都市環境品質，陳情人願將該土地納入本次公展新編號變17案內，並捐贈予市政府，以維持派出所現有之使用。				
			【115年1月12日 第二次陳情】 1. 陳情土地位屬之公園用地(公二)為民國 63 年 11 月 28 日發布實施「新店都市計畫」時，即已劃設為公十二公園用地；民國 90 年6月25日公告實施之「變更新店都	**【115 年 1 月 12 日 第二次陳情】** 1. 修正新編號變 17 案內容： (1)變更梅花湖段 238-1、248-1、479-2、			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			市計畫(直潭、屈尺地區)為新店水源特定區計畫」劃設為綠地用地，迄今已逾45年之久，仍尚未徵收。 2. 經陳情人向內政部陳情變更為住宅區，並採捐贈陳情土地中之479地號土地(已開闢之公園用地；籃球場)及不足部分已繳納代金方式辦理回饋，惟內政部都委會審議決議之內容(即本次公展之新編號變17案)將部分非屬現況公園使用之陳情土地維持為公園用地，並要求捐贈，似與實際使用現況不合。 3. 新北市政府新建工程處109年10月27日函(詳主要計畫書附件十)表示，「該公園用地非屬優先開闢之範圍，故現階段暫無用地取得計畫。」又陳情之238-1、248-1、478-2、479-3、479-4等地號為相連之土地，面積合計為167.22平方公尺，現況與已開闢公園(籃球場)(479地號)有明顯高差，且已為合法建築、無障礙通行、出入通道及開放空間使用中，亦	479-3、479-4等地號為住宅區。 (2)梅花湖段479地號維持為公園用地，並捐贈予市政府。 (3)櫻花段801地號(派出所占用之機二用地)，併案捐贈予市政府。 2. 彙整現況說明、建議事項、建議事項之合理性與必要性、土地謄本資料等，詳附件。 備註：陳情人前於114年11月12日向城鄉局陳情部分(114年11月17新北城審字第1142303434號函錄案)，請予以撤案；並以本次陳情內容為準。			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			為必要之緊急避難空間及逃生動線，未來將持續供公眾使用，故現況實際使用較符合公共效益。 4. 本處已為地區信仰中心，尤其鄰近衛福部北區老人之家，每天都有住民前來活動及參拜，故陳情之 238-1、248-1、479-2、479-3、479-4 等地號提供無障礙通行空間、出入通道、開放空間及必要之緊急避難空間與逃生動線，實屬必要，且可維持及完善地區供亦空間之便利性與安全性。 5. 另位於本案北側距離約 165 公尺之櫻花段 801 地號(84.05 ㎡)亦屬陳情人土地，本次檢討維持為機二用地，然現況已被屈尺派出所占用 40 幾年作為停車場使用，為協助政府以多元方式有效解決公保地問題，提升都市環境品質，陳情人願將該土地納入本案捐贈予市政府，以維持派出所現有之使用。 6. 本案變更總面積僅約 202 ㎡，應負擔公設約 91 ㎡，陳情人除捐贈 479 地號				

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			(面積 34.91 ㎡)(已開闢之公園(籃球場)外，願另捐贈同屬陳情人土地之櫻花段 801 地號(84.05 ㎡)(部分機二用地)，合計捐贈公共設施用地面積達 118.96 ㎡，已超過應負擔公設面積 91 ㎡。				
再人陳2	洪○統	梅花湖段 183 及 184 等地號(新編號變 14 案)及其北側之濛濛谷段 481 地號(機一用地)	1. 陳情土地之梅花湖段 183 及 184 等地號屬本次公展新編號變 14 案之部分土地，依附帶條件規定略以：「變更範圍應依本案回饋原則回饋 45%折算代金繳納，且與新北市政府簽訂協議書。」然依據日前市府辦理簽訂協議書案例，如個案未能全數同意簽訂協議書，將維持原計畫，未能有效解決公保地之問題。 2. 新編號變 14 案範圍雖皆屬位於機一用地與住宅區間之畸零不整土地，但陳情人持有之北側土地上已有合法建物；且願意依照附帶條件辦理，惟南側其他 8 筆土地分屬不同所有權人且為畸零之空地，並無立即使用之需求，即有可能不同意依照附帶條件辦理，導致本案維持	1. 修正新編號變 14 案內容：梅花湖段 183 及 184 等地號得單獨成案及簽訂協議書。 2. 新增變更內容：位於本次檢討變更後之住(附)(梅花湖段 183 及 184 等地號)與計畫道路間之部分機一用地(即部分濛濛谷段 481 地號)，建議變更為道路用地。 3. 彙整現況說明、建議事項、建議事項之合理性與必要性、土地謄本資料等，詳附件。	**1.有關陳情建議得單獨簽訂協議書，酌予採納。**經勘查本案範圍內有地上物(具有建使照)，故依本市公共設施保留地解編原則，未完成回饋捐贈事項者，改採以附帶條件調降開發容積率方式處理。 **2.有關陳情建議變更機關用地(濛濛谷段 481 地號)為道路用地，未便採納。**依衛生福利部北區老人之家 114 年 11 月 24 日衛福北家行字第 1140101855 號函(略以)：「……，該地號土地部分供本家頤苑院區大門、警衛室及通行階梯使用，另部分除供本家住民通行外，亦基於敦親睦鄰、友善鄰	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			原計畫，嚴重侵害陳情人之權益。 3. 本案屬陳情人之梅花湖段 183 及 184 等地號土地已有合法建物，其餘南側則為畸零之空地，變更之基礎條件實屬不同，且南側變更後之土地需與其東側之住宅區土地合併使用，故陳情人持有土地之變更與南側其他案內土地實無相關；亦無利害關係。爰陳情土地單獨成案及簽訂協議書，亦無影響其他地主之權益，又可協助有效解決公保地之問題。 4. 另濛濛谷段 481 地號(機一用地)位於變更後之住(附)與計畫道路間，現況已作為道路使用(老人之家出入口周邊)且為公有土地，為顧及老人行走之安全及都市規劃之合理性與管用單位一致之原則，應維持並變更為道路用地。		里之考量，提供鄰地居民出入使用，本家亦本於權管負起旨揭土地維，.....為確保長輩出入安全及鄰地居民出入便利性，如貿然變更該地為公共道路用地，恐有危害本家住民出入安全之虞，爰本家不同意將之變更為道路用地。」，爰建議本案以維持現行分區並提供鄰地居民出入使用。		
再人陳3	台灣電力股份有限	濛濛谷段 593 地號	1. 有關新北市濛濛谷段 593 地號土地，擬由「機關用地」變更為「河川區」，因該土地緊鄰粗坑機組發電用水路設施，水路維修時仍需使用，建請變更	建請機關用地變更為河川區(兼供電力設施使用)。	**酌予採納** 1. 依本通盤檢討內之河川區域範圍線內之土地檢討原則，現行公共設施用地位於已公告之河川區域範	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
	公司桂山發電廠		為河川區(兼供電力設施使用)。 2. 本公司為國營公用事業，肩負穩定供電之責，上述所請係發電業務所需，且攸關全民利益，尚祈諒察。		圍者內，經公共設施用地主管機關與水利主管機關協商同意者，得於該河川區範圍內兼供該公共設施使用，配合變更為河川區兼供○○(公共設施)使用。 2. 考量台灣電力股份有限公司之發電業務所需，建議將濛濛谷段 593 地號涉及河川區部分土地，變更為河川區(兼供電力設施使用)。		
再人陳4	高○海	安華段 961 地號	安華段 961 地號土地位於山稜線另一側，不應劃入水源特定區之保安保護區範圍。	維持新店都市計畫之保護區。	**未便採納** 1. 本案係依照經濟部 93 年 9 月 14 日經授水字第 09320222700 號函公告修正新店溪青潭水源、水質、水量保護區範圍線劃設範圍。 2. 業經經濟部水利署臺北水源特定區管理分署 115 年3月19日水臺管字第 11553010730 號函(略以)：「……，查依水利署水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統，又參依該地號土地所在之周	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					邊等高線分布情況等綜合判視，新店區安華段961地號土地，應均屬新店溪青潭自來水水質水量保護區範圍內。」。		
再人陳5	陳○雄	全區	請縮小管制範圍以利土地利用及利用區域特點。	1. 直潭區 2. 屈尺區等公開報告 3. 淨水廠長年未曾按規營運，請一次改善。	**未便採納** 本案係依照經濟部93年9月14日經授水字第09320222700號函公告修正新店溪青潭水源、水質、水量保護區範圍線劃設範圍，建議維持再公展方案。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳6	台灣中油股份有限公司（聯絡人：江○嫻）	梅花湖段835、835-1、837、839地號(屈尺加油站)	都市計畫書(114，10月)第五章，5-15頁，新編號變8案，加油站專用區地號未列出835-1地號(為107年逕為分割自835地號)是否可補列。	請於備註補列梅花湖段835-1地號。	**酌予採納** 1. 本案係依中油公司產權範圍，包含梅花湖段727-3、818、822、827、832、833-1、834-1、835、835-1、837、839、840、841等13筆土地變更為加油站專用區，符合本次通盤檢討公共設施用地檢討原則第五點「公營事業用地屬於僅供公用設備使用之用地外，餘未開闢完成者配合公營事業單位公司化與民營化之政策，原則其所需用地應配合變更為專用區…。」	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					2. 835-1地號於107年逕為分割自835地號，未涉及變更內容調整，後續將配合補充於計畫書。		
再人陳7	張○德等人	櫻花段799地號	於2025年11月26日收到新北市政府城鄉局來函，通知公展內容云云，為內容提及公開展覽期間為2025年10月28日起30日，至今日本人才收到通知!為使計畫周全及維護所有人權益故回函陳情。	1. 主張不因公展日期結束而使陳情權益受損。 2. 請以書面說明本案(相關機關用地變更為商業區)之程序，金額計算之方式，可繳納變更費用之方式、時間等等? 3. 同意變更是否有門檻?(及確定是否全體同意時可生效) 4. 主張變更可附帶條件： a. 有行駛開發才繳納費用(例如：申請建照、拍賣…等等)。 b. 可使用其他土地折抵。 c. 分期付款。	1. **有關陳情人所提合法房屋認定事宜非屬都市計畫範疇，不予討論**。依「新北市政府核發合法房屋證明處理要點」規定，合法房屋之認定應由土地或建築物所有權人檢具申請書及相關證明文件，向新北市政府工務局提出申請，由權責機關依相關法令規定審查認定。爰本案合法房屋之認定及證明核發，非屬本次都市計畫變更審議範疇，建議陳情人依前開規定備齊相關文件，向新北市政府工務局申請辦理。 2. **有關陳情人所提請求適用免徵代金條款並訂定認定程序部分，酌予採納**。依照新北市都市計畫回饋通案性原則，	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				【115年7月7日 第二次陳情】 (一)請求辦理合法房屋認定：請依「新北市政府核發合法房屋證明處理要點」，就799地號上之建物辦理合法房屋認定程序，確認本建物係都市計畫發布前即已存在之合法房屋，並以書面告知認定結果及所依據之文件。陳情人願意配合提供一切所需資料及配合現場勘查。 (二)請求適用免徵代金條款並訂定認定程	應回饋不低於45%之公共設施用地並折算代金繳納，但若屬都市計畫發布前既有之合法房屋，得不須辦理土地回饋。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋事項前，調降其開發容積率。 3. **有關陳情人所提建築通道取得方案非屬都市計畫範疇不予討論。**經查櫻花段799地號與屈尺路之間並無都市計畫道路、既有道路或其他法定道路存在，陳情人所提相關前提與現況未能相符。另有關建築基地建築通道之取得及建築線指定，係屬建築管理及建築許可審查事項，應依《建築法》及相關規定辦理，非屬本次都市計畫變更審議範疇。 4. **有關陳情人所提基地使用補償金與都市計畫回饋**		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				序：請確認799地號符合本次計畫變更附帶條件第二款「屬都市計畫發布前既有合法房屋基地，免徵代金」；並請求主管機關訂定完整、明確之認定程序，以保障其他相同處境地主之權益。 (三)請求說明建築通道取得方案：請主管機關就799地號與屈尺路之間存在之兩層阻斷土地（新北市政府所有公有地、計畫道路畸零地），說	**代金之關係非屬都市計畫範疇，不予討論**，說明如下： (1)基地使用補償金部分，依新北市政府財政局115年7月9日新北財用字第1151328946號函解釋基地使用補償金，依民法第179條及新北市市有不動產被占用處理原則第12點規定，基地使用補償金係依民法不當得利規定，向占用人請求返還占用市有土地所受利益，而非基於契約關係所生之租金債權，占用人亦未因此取得該市有不動產之合法使用權。 (2)都市計畫回饋代金部分，依照本案通盤檢討原則，土地因都市計畫變更或公		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				明：(1)計畫道路畸零地之徵收計畫及時程；(2)799地號申請建築開發時取得建築線之具體方案；(3)上開方案與代金繳納義務之先後關係，即是否須先解決建築通道問題，再行課徵代金。 (四)請求說明基地使用補償金與代金之定性關係：請主管機關就陳情人長年向新北市財政局繳納之基地使用補償金，說明其與本次計畫變更所課代金	共設施開闢而提高使用強度、增加土地利用效益時，由土地所有權人依規定繳納之金額，以替代部分應負擔之公共設施用地或相關義務。但若屬都市計畫發布前既有之合法房屋，得不須辦理土地回饋。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成回饋事項前，調降其開發容積率。 5. **有關陳情人所提保障程序參與權及保留免徵部分非屬都市計畫範疇，酌予採納。**依照都市計畫法第19條規定，都市計畫於法定程序中提供公開展覽及人民陳情等參與機制，任何公民或團體均得於公開展覽期間提出意見，主管機關並依法彙整		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				之法律關係：兩者是否構成對同一土地使用關係之雙重課徵？如主管機關者認為兩者性質不同，請提出書面說明及法律依據。 (五)請求保障程序參與權及保留免徵主張：如主管機關就上述事項有疑義，或認定結果與陳情人主張不同，請於正式書面回函中具體說明不符之法律依據及理由，依行政程序法第39條規定給予陳情人陳述意見及提	提送都市計畫委員會審議，以保障民眾知情權、參與權及表達意見之權利，落實公民參與及程序正義精神。本案業依都市計畫法定程序辦理公開展覽及公開說明會，提供利害關係人充分表達意見之機會。陳情人所提意見已納入本次都市計畫審議程序，並由主管機關就陳情內容綜合評估相關法令規定、公共利益、土地使用規劃及整體都市發展需求後，提請都市計畫委員會審議。後續將依都市計畫委員會審議結果辦理，以兼顧民眾權益保障及都市整體發展之公共利益。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				出補充資料之機會；並請確認，計畫通過不等於陳情人自動放棄免徵代金或就雙重課徵提出追償之權利。			
再人陳8	王○成	屈尺地區	1. 新店區屈尺路168號通往152號之道路，係多年之既成道路供住戶出入使用，惟部分道路淨寬不足四米，不符合消防通道之規定。 2. 原計畫八米道路係早期規劃，但多年來(自民國68年規劃)未能落實，使得社區面臨老舊屋舍修整重建問題卻無法更新，而既有道路路寬四米或四米以上皆以能符合因應住戶出入的需求。	希望主管機關可以正視居戶的居住正義，同意改編河川區，但不同意由建地改為道路用地。	1. **所陳道路拓寬內容未涉及都市計畫範疇，不予討論。**並已轉請相關主管機關妥處。 2. 查所陳位置為8公尺寬計畫道路，道路用地後續由主管機關逐年編列預算取得及開闢。	建議研析意見中「不予討論」之部分，調整移列至開頭敘明；其餘部分則依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。
再人陳9	王○銘	新店區櫻花段799地號	本次114年10月28日起公展內容關於前示土地地號：由機關用地變更為商業區事項(案7)。	本區相關土地地上物(房屋)之合法性認定，建議可參照新北市都市更新相關規定辦理。	**未便採納** 1. 有關本案原有合法房屋認定依照本市工務局之認定標準進行認定。 2. 工務局函復(略以)「有關實施	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					建築管理前之合法房屋認定日期及其相關證明文件，應按臺灣省政府 66 年 3 月 22 日府建四字第 8233 號函、內政部 66 年 3 月 22 日台內營字第 728239 號函及 89 年 4 月 24 日台內營字第 8904763 號函規定，依已發生實施建築管理之事實及日期認定之，……」。		
再人陳 10	殷○	安華段 958 地號	一、本土地位於計畫範圍之西北側邊緣(變 5)，附近現況均為已經建築開發區域，納入必要性與計畫目的相關性不足。 二、造成本土地地籍破碎化，不利於使用、管理與未來規劃。 三、變更為保安保護區，將大幅降低土地利用彈性，對財產權造成實質影響。	建議將本土地自計畫變更範圍中排除，以維持土地使用之完整性及避免地籍破碎化。	**未便採納** 1. 本案係依照經濟部 93 年 9 月 14 日經授水字第 09320222700 號函公告修正新店溪青潭水源、水質、水量保護區範圍線劃設範圍，建議維持再公展方案。 2. 業經經濟部水利署臺北水源特定區管理分署 115 年 3 月 19 日水臺管字第 11553010730 號函(略以)：「……，查依水利署水庫集水區暨自來水水	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
					質水量保護區查詢系統，又參依該地號土地所在之周邊等高線分布情況等綜合判視，新店區安華段958地號土地，應均屬新店溪青潭自來水水質水量保護區範圍內。」 3. 所陳範圍仍可依照本案容許使用規定申請使用，原有合法房屋可以增建、改建、修建及拆除後新建之權益。		
再人陳11	王○慶	濛濛谷段605地號	**【114年11月28日第一次陳情】** 反對將「濛濛谷段605地號」土地使用分區由「保安保護區」變更為「河川區」，並建議保留現有農業使用功能或另行評估合理補償與安全兼顧方案。 理由詳述如下： 1. 實際土地使用情況：本地號為農民長期耕作土地，主要栽培石斛蘭、蕙蘭等作物，維持完整林相並具良好水土保持與涵養功能。土地未設置圍籬，部分區域供民眾與車輛通行，但未有任何	**【114年11月28日第一次陳情】** 1. 建請維持濛濛谷段605地號為「保安保護區」，保持農林保育使用模式，以符合坡地地勢、水源涵養與集水區管理的核心目的。 2. 如市府認為有治水或其他公共需求，應提出完整的水文資料、坡度風	**未便採納** 1. 經查濛濛谷段605地號(登記面積約1,653.26平方公尺)部分土地位於依水利法公告之河川區(變更面積約291.1223平方公尺)，依照經濟部水利署第十河川分署115年7月8日水十產字第11553047620號函說明，河川區域係為保護水道，且依水利法等有關法令會同有關機關劃定，依據92年12月26日經濟部與內	1. 本案應僅部分範圍變更為河川區，請作業單位補充本案劃入河川區具體面積。 2. 有關涉及影響民眾相關權益部分，請作業單位函轉相關專責單位釐清，並回復陳情人。 3. 其餘部分依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			違規開發或破壞地形地貌之情事。現況維持農業使用，有助避免坡地荒廢與提升水源涵養。 2. 地勢高度與地形特性(以國土測繪圖資服務雲位置圖判讀)：本地號位於新店溪上游山谷側坡地帶，海拔高度約 200 至 230 公尺，屬中高地勢坡地。該區地形呈穩定坡面，並非沖刷型河道範圍，也非低窪或洪氾平原地帶。依坡度與地勢特性判斷，本地號並不具備應劃設為「河川區」的地形條件，維持為保安保護區更能符合坡地穩定、水源涵養與自然保育需求。 3. 變更為河川區將造成生計與財產權損失：若改列河川區，依《水利法》相關規定，土地使用將受到嚴格限制，農民可能喪失合法耕作權益，並衍生徵收或補償爭議，對生計造成重大衝擊。 4. 公告資料未具備水文與工程必要	險分析、洪氾模擬與工程必要性評估，公民眾審認。 3. 優先採行低干擾之替代方案，如自然工法、河岸緩衝帶、保育農業管理等，以平衡生態保育與使用需求。 4. 若仍須變更分區，請明確規劃補償、安置及農民權益維護機制，避免侵害既有財產權與生計。 5. 審議過程應綜合考量青潭水源保護政策、地勢高度、坡地風險、植樹保林獎勵計畫與農民生計，以符合永續發展與社會公平原則。	政部會同銜頒訂之「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」略以：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」。故該部分使用分區依規定應配合辦理都市計畫變更為「河川區」。建議維持再公展方案。 2.陳情人所提之公開劃設河川區依據，得透過經濟部第十河川分署官方網站查詢(水利資訊>治理計畫>治理計畫辦理情形>新店溪)相關治理計畫報告書，包括流域基本分析、洪水量分析檢討、水道治理計畫、現有防洪及跨河構造物檢討及河防建造物規劃等內容。 3.有關陳情人所提變更將影響所有權人相關權益部		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			性證據：公告內容未提出洪氾範圍、水文模型或治水工程必要性，僅以行政方式推動分區變更，恐與比例原則不符，亦未能說明現行保安保護區管理不足之理由。 5. 青潭水源保護區整體保育需求：本地號位於青潭水源保護區，現況農林利用可減少地表逕流、降低濁度並提升涵養功能。若改列河川區，反而造成使用與管制的不確定性，不利長期水源保育。 6. 與植樹保林獎勵計畫政策不符：政府在青潭水源保護區推動之「植樹保林獎勵計畫」鼓勵保留林相、推動生態農業。本地號現況耕作與保林方式完全符合水源保護區保護原則。一旦變更為河川區，農民將喪失參與獎勵資格，降低政策執行成效，並與政府既有保育政策方向不一致。 檢附地籍圖、國土測繪圖資服務雲地形		分，說明如下： (1)涉及補償與配套措施部分，依經濟部水利署第十河川分署 115 年 7 月 8 日水十產字第 11553047620 號函表示，劃入河川區域後續涉及工程用地取得或既有堤防用地徵收之情形土地，十河分署將依《土地徵收條例》相關規定徵收補償；配套措施得依《水利法》稅務優惠規定以及《社會救助法》，以確保地主權益。 (2)涉及農民健康保險部分，依新北市政府農業局 115 年 7 月 9 日新北農輔字第 1151324832 號函表示，旨揭地號土地將部分被劃入河川區域土地變更為河川區(變更範圍面積 291.1223 平方		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			(有等高線)位置圖、現況照片4張供參。		公尺)，其餘土地仍維持為保安保護區，申請農保資格須檢視扣除該變更範圍後，其餘該地號土地剩餘維持保安保護區之面積，仍應符合「從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法」第2條：「林地平均每人面積0.2公頃以上、其餘農業用地平均每人面積0.1公頃以上」之規定。 (3)涉及植樹保林相關獎勵或補助資格部分，依經濟部水利署臺北水源特定區管理分署115年7月16日水臺建字第11553031080號函表示，(一)依水利署「水源保育與回饋費獎勵有機栽培植樹保林農地停耕執行注意事項」規		
			【114年7月7日第二次陳情】 一、土地劃設河川區（行水區）嚴重影響人民財產權，卻未同步徵收或提供合理補償。 本人所有之605地號土地，原可作農業使用，惟主管機關將土地劃設為河川區（行水區）後，土地使用受到重大限制，對土地所有權人造成嚴重影響，包括： 1. 農業生產及耕作利用受到限制。 2. 農民相關權益（如依法符合資格者之農保等）可能受到影響。 3. 植樹保林等相關獎勵或補助資格可能喪失。 4. 土地交易價值及利用價值明顯降低。 5. 財產權受到重大限制，卻未同步辦理徵收或提供合理補償，使土地所有權人長期承	**【114年7月7日第二次陳情】** 1. 重新檢討605地號劃設河川區（行水區)的合法性及必要性。 2. 公開劃設依據，包括測量成果、水理分析、洪水位及相關技術報告。 3. 如確有公共工程需要，應依法辦理徵收或提供合理補償，不應使土地所有權人長期承受財產權受限制而未獲補償。			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			受不利益。依《中華民國憲法》第15條保障人民財產權，以及《憲法》第23條比例原則，若政府因公共利益對人民財產權作重大限制，應符合必要性及比例原則，並依法提供適當補償。 二、605地號是否符合劃設河川區（行水區）之要件，應有充分客觀依據。 605地號土地地面高程約70公尺（約70,000毫米），依中央氣象署公開資料：* 屈尺堰 2012年全年累積雨量約4,618毫米。 * 2015年8月8日蘇迪勒颱風，屈尺地區單日降雨量約321毫米。 上述資料顯示，僅從降雨紀錄本身，尚不足以證明該土地具有河川行水之必要。尤其據本人了解，該土地位於道路旁，且長期未曾發生淹水情形，與一般河川行水區的自		定，新北市新店區公所辦理水源保育與回饋費計畫時，受理植樹保林獎勵金以該土地需符合「未違反其他土地使用管制規定」為要件。 (二) 本案土地未來若變更為河川區，新北市新店區公所除依申請人提出申請為要件，後續仍需依相關法規及現況辦理現勘釐清，扣除道路用地及河川區後，屬保安保護區土地仍保有植樹保林相關獎勵及補助資格。		

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			然條件並不相符。 因此，主管機關應具體說明： 1. 劃設河川區（行水區）的法令依據。 2. 劃設所依據的測量成果及高程資料。 3. 洪水位、水理分析及淹水模擬結果。 4. 是否評估其他影響較小的替代方案。 5. 為何在未辦理徵收的情況下，即長期限制人民土地使用。				
再人陳12	陳○雄	濛濛谷段282、482、483、484、485、486、486-1、489、490、491地號等10筆土地	本區隸屬「新店水源特定區計畫」，開發應考量與自然環境之融合為原則，然日前修正「都市計畫法新北市施行細則」將市場用地建蔽率改為70%，此舉為主管機關之美意，然未考量山坡地之開發，不應將市區及山坡地混為一談，本區應維持原建蔽率50%。	日前公開展覽「變更新店水源特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)書」11410，第六章第九節第五條(6-33 頁)市場用地建蔽率為依都市計畫法新北市施行細則規定辦理。依據114年11月5日頒布之都市計畫法新北市施行細則第35頁附表三之市場用地建蔽率調高為70%，顯然並未考慮到	**未便採納** 1.本計畫針對市場用地無特殊規定，係依新北市施行細則規定，經查本市於114年11月5日修正發布之「都市計畫法新北市施行細則」，係配合市場使用需求及特性，修正提高市場用地建蔽率比照商業區之建蔽率規定為70%。 2.有關陳情建議市場用地之建蔽率維持50%部分，經查本計畫區之土地使用管制係依循本市通案性	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				本區市場用地屬於「新店水源特定計畫區」應該以增加綠覆率為原則，並與自然景觀融合，此建蔽率70%之修正反而違反了該區的開發原則。且因應上述提高綠覆率及與自然景觀融合之要件，本區商業區建蔽率僅為60%，市場用地之建蔽率70%卻大於商業區建蔽率，似有不妥之處。 鑑請主管機關考量本區地理環境特殊，不應提高建蔽率，鑑請將本區之市場用地之建蔽率維持「都市計畫法新北市施行細則」修正前之50%，以維護本區水源及自然景觀。只需在細部計畫土管規定將依施行細則改為50%即可。	標準訂定，旨在確保全市公設用地管理之統一性與公平性。開發行為仍須符合水源特定區之相關規定辦理，尚不致因建蔽率調整而影響。綜上，本案土管規定係落實本市通案政策目標，建議維持原公開展覽方案。		
再人陳13	陳○雄	櫻花段、梅花湖段、濛濛谷段	一、本區原屬「新店都市計畫」。 二、民國90年變更為「新店水源區	一、依中央法令「水質水量保護區劃	**未便採納** 1.本案係依照經濟部93年9月14日經授水字第	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			特定計畫」。 三、變更都市計畫後妨礙地方發展，造成人口流失。	定、變更、廢止作業要點」，保護區之劃定限於取水口以上及取水口以下，但未明確指示距取水口實際距離，因此範圍劃定存在爭議。 二、依自來水法第11條第1項第4款，本區業已施作汙(廢)水下水道，可檢驗是否符合排放標準，進而排除保護區以外。 三、原水管道施作完成，原水經管道輸送至淨水廠為封閉路徑，不	09320222700號函公告修正新店溪青潭水源、水質、水量保護區範圍線劃設範圍。 2.業經經濟部水利署臺北水源特定區管理分署115年3月19日水臺管字第11553010730號函(略以)：「……，經依水利署水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢結果，新北市新店區櫻花段、梅花湖段、濛濛谷段等3段全段土地，皆位於新店溪青潭自來水水質水量保護區內。」，……。 3.自來水法規範之事項並非本特定區劃設之依據，尚不符合水源水質水量保護區之劃設目的，爰建議未便採納。		過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				易受外界汙染。 四、鑑請將此區排除保護區之外，恢復原隸屬「新店都市計畫」及土地使用分區。			
再人陳14	陳○雄	櫻花段、梅花湖段、濛濛谷段之公設用地	屈尺里過去10年人口呈現負成長，人口不斷外移，現居多為長者，究其原因為屈尺里發展遲滯。屈尺里雖有都市計畫，但開發意願不高，原因是公設用地的開闢緩慢，道路、人行道及公園大多數皆未開闢，原因是主管機關經費不足以開闢、徵收，為讓人口回流、地方發展，建議如建議事項，建請審酌。	一、由民間自行開闢公設用地，然後再捐贈於主管機關，解決主管機關經費不足徵收，導致發展遲滯，如此一來符合公眾利益的精神。 二、修正「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」讓本區建築基地可為容積接受基地，以解決公設用地遲未開闢之問題。 三、依據「變更新店水源區特定計畫(土地使用分區管制要點	**1.陳情內容未涉及本案都市計畫範疇，不予討論。** **2.容積移轉相關規定，另請該主管機關納入後續修法參考。** 依據「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第3點第1款規定，凡位於公告之水質水量保護區、公共設施用地或其他非屬都市計畫發展用地之區域，依法不得作為容積移入之接受基地，本案受限於前述法規，尚難透過變更土地使用管制要點方式放寬容積移入。	依作業單位研析意見通過。	依專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				第二次通盤檢討)書10910」第55頁的規定對本區建築物有高度之限制，但有例外之原因可經由都審放寬高度之限制，放寬之限制僅對開放空間。因此是否可讓此區公設用地之容積移入同都市計畫之建築基地，但不違反土管規定中高度放寬之限制?四、綜上所述整理如下： 1. 民間自行開闢公設用地、捐贈公設用地以換取容積，符合公眾之利益。 2. 主管機關經費不足以徵收、開闢。 3.發展、人			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
				口回流。 4.變更「容積移轉審查要點」，並不影響本區建築物高度之限制。 以上敬請審酌，謝謝!			

案由	擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元4)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　　號	第五案

說明

壹、擬定機關：新北市政府

貳、申請單位：中華彩色印刷股份有限公司

參、法令依據：都市計畫法第 24 條

肆、計畫緣起：

都市計畫工業區在台灣產業發展歷程中，曾扮演帶動經濟成長及促進都市發展之重要角色，但在整體產業環境及經濟結構變遷影響下，傳統產業逐漸轉型，連帶使得許多工業區產生閒置之情形，也同樣面臨著土地使用再檢討的課題。故自 96 年起進行「擬定新店榮工廠地都市更新計畫暨都市計畫變更案」之規劃工作，並配合該更新計畫，於 97 年起利用專案通盤檢討方式，檢討新店工業區內乙種工業區變更為特定專用區，改善周邊環境及管制方式，提供更多元的容許使用及提升開發強度，激發此地區之發展潛力，將對產業發展與都市整體空間結構產生正面效益。

然而，隨著經濟持續發展、重大交通建設陸續完成與政策指導下，重新檢視地區產業發展特性，參考既有轉型成功之案例，引入符合產業變動與環境變遷的使用，滿足都市地區就業需求、帶動產業健全發展，亦使各項資源得以重新分配與安排，帶動周邊地區經濟發展。因應新北市政府積極推動「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案」，並經 100 年 8 月 9 日內政部都市計畫委員會第 761 次會議、101 年 5 月 8 日內政部都市計畫委員會第 779 次會議及 109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 次會議審竣，且「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」業經 98 年 4 月 23 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 386 次會議審議通過、109 年 4 月 27 日新北市都市計畫委員會第 117 次會議審議通過，故本計畫依循主要計畫、更新計畫之指導，擬定細部計畫以完備都市計畫程序。

綜上所述，都市更新實施者：中華彩色印刷股份有限公司今以新北市 109 年 8 月 20 日發布實施之「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」，配合政府推動工

業區轉型之趨勢，遵依都市計畫法第 24 條及都市計畫法新北市施行細則第 6 條，自擬細部計畫，並以更新單元 4 為開發標的，透過創造優質的產業及住宅空間，且依法回饋相關公共設施用地與捐贈可建築土地，達到產業轉型及改善周邊環境之目的，提升整體環境品質。配合新店地區產業結構、空間發展及人口成長趨勢，並考量計畫區周邊區位條件及土地使用情況，配合主要計畫變更乙種工業區為第一種特定專用區、第三種特定專用區、公園用地及廣場用地。

伍、本細部計畫與主要計畫之關係

依循 100 年 8 月 9 日內政部都市計畫委員會第 761 次會議、101 年 5 月 8 日內政部都市計畫委員會第 779 次會議及 109 年 1 月 14 日內政部都市計畫委員會第 961 次會議審竣之「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案，將乙種工業區變更為特定專用區、公園用地、廣場用地，並配合「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」所劃定之更新地區範圍，擬具細部計畫及都市更新事業計畫。

本計畫由更新單元 4 實施者：中華彩色印刷股份有限公司擬具更新單元 4 之主要計畫、細部計畫及都市更新事業計畫，俟細部計畫審竣、都市更新事業計畫完成公開展覽程序後，主要計畫再逕報內政部核定並辦理發布實施，細部計畫則俟都市更新審定後，再行核定實施。

綜上所述，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等相關規定，同時遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「新北市都市計畫工業區變更審議原則」等相關法令，研擬實質發展計畫、事業及財務計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

陸、計畫位置及範圍：

一、 計畫位置

本案位於新北市新店區東北隅，緊鄰臺北市都市計畫，且周邊鄰近國道三號之新店交流道及安坑交流道。本案南側鄰寶橋路，東側鄰寶中路（詳見圖 1、2）。

二、 計畫範圍

依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」之規定，更新單元 4 之範圍包含新北市新店區寶橋段 156 地號等 20 筆土地，面積合計為 23,347.51 平方公尺，皆為私有。

土地所有權人包含中華彩色印刷股份有限公司等 6 人，而又以中華彩色印刷股份有限公司所占面積(16,765.34 平方公尺，占本計畫範圍土地總面積約 71.81%)最多。

柒、計畫內容

一、 土地使用計畫(詳表 1)

(一)第一種特定專用區(申請人取回)：8,173.26 平方公尺

(二)第三種特定專用區(申請人取回)：7,352.99 平方公尺

(三)第三種特定專用區(捐贈可建築用地)：817.00 平方公尺

(四)公園用地：5,622.08 平方公尺

(五)廣場用地：1,382.18 平方公尺

二、 申請容積加給及獎勵項目

本案屬「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」，依照「都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二」之規定，本案基地鄰接 22 公尺計畫道路，面積大於 2,000 平方公尺，且臨接基地面前道路面寬連續達 20 公尺以上，得酌予加給基準容積率比例 10%，並捐贈加給比例之 50%容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分。基於上述，本案第一種特定專用區基準容積率為 300%×(1+10%)=330%；第三種特定專用區基準容積率為 288%×(1+10%)=316.8%。

三、 應捐贈公益性設施容積樓地板面積(詳表 2)

本案應捐贈公益性設施樓地板面積為「重要幹道沿線基準容積加給」加給比例之 50% 容積樓地板面積，則本案應捐贈公益性設施樓地板面積總計為 2,402.47 平方公尺。

捌、事業及財務計畫

一、 興闢方式

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之規定，本計畫依主要計畫規定，變更為第一種特定專用區無需回饋捐贈可建築土地、變更為第三種特定專用區應回饋捐贈可建築土地，區內應自行留設之必要性公共設施由開發者自行興闢管理維護，且其他相關之樁位測定費係由開發者自行負擔。而特定專用區之開發，應以都市更新方式為之。

二、 開發期程

配合主要計畫之指導，本計畫須依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」劃定之更新單元 4 範圍實施之，採一次開發，並於更新事業計畫及權利變換計畫發布實施後 1 年內申請建造執照。

另外，有關應回饋之公園用地，因應本計畫區屬都市更新配合都市計畫變更之型態，故開闢時程應於都市更新權利變換計畫核定發布實施後 2 年內完成興闢公共設施，或於半年內先行完成簡易綠美化則得於 5 年內完成興闢，並依「都市更新條例」相關規定完成所有權移轉登記。未能達成前述開發時程或相關開闢義務者，經主管機關同意得變更本計畫開發時程，或應依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。倘未能於前述期限規定完成者，除有不可抗力因素之事實，經新北市政府同意得酌予調整。

三、 財務計畫(詳表 3)

本計畫由開發者自行籌措開發費用，至於開發者籌措本計畫之開發經費，其來源如下：

(一) 銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項。

(二) 自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。

玖、回饋計畫

本計畫原依上開專案通盤檢討之規定，第一種特定專用區無須捐贈可建築土地，惟仍應回饋 30%公共設施用地；第三種特定專用區應捐贈 10%可建築土地，並依剩餘部分再提

	供其30%作為公共設施用地，即第三種特定專用區回饋項目包含「可建築土地（變更為第三種特定專用區總面積之10%）」以及「公共設施用地（變更為第三種特定專用區總面積之27%）」，總回饋比例係變更為第三種特定專用區總面積之37%，該回饋比例係依當時「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。 鑒於「都市計畫工業區檢討變更審議規範」已於100年12月23日經內政部台內營字第1000810325號令修正發布全文。其中第六點規定，工業區變更為住宅區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計占變更工業區土地總面積之比例不得低於37%，且應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%。意即工業區變更為住宅區應回饋變更總面積之7%作為可建築土地、30%作為公共設施用地。 綜上，考量「都市計畫工業區檢討變更審議規範」已有所變革，本案宜依循現行法規辦理回饋事宜，以符一致性，又因該審議規範修訂前後總回饋面積不變，故本細部計畫將依100年12月23日內政部台內營字第1000810325號令之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及109年12月1日新北府城審字10922860321號之「新北市都市計畫工業區變更審議原則」辦理，第一種特定專用區回饋30%公共設施用地，第三種特定專用區回饋30%公共設施用地及7%可建築土地。有關本案回饋事項說明如下： 一、 捐贈可建築用地及捐建地上建物 本計畫區位於「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」之更新單元 4，面積共23,347.51平方公尺，本計畫擬變更為第一種特定專用區(產業使用）面積11,676.09平方公尺及第三種特定專用區（住宅使用）11,671.42平方公尺，其中變更為第一種特定專用區部分免捐贈可建築土地，另變更為第三種特定專用區部分，應捐贈7%之可建築土地(第三種特定專用區)予新北市政府，面積為817.00平方公尺（247.1425坪）。

此外，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第八點之規定，捐贈可建築土地應併同捐建地上建物予新北市政府。考量本案係以都市更新方式開發，故捐贈可建築土地將配合都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理，並由新北市政府選配，至捐建地上建物則改採折繳代金，並依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第九點之計算原則及公式，預估應併同捐建之地上建物折繳代金為 279,512,237 元。

二、 公共設施用地

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之規定檢討本計畫應劃設之公共設施用地面積為 7,004.26 平方公尺，故本計畫劃設公園用地面積 5,622.08 平方公尺、廣場用地面積 1,382.18 平方公尺，實際規劃面積合計為 7,004.26 平方公尺，符合上述最小應劃設之面積 7,004.26 平方公尺。

三、 其他應載明事項

(一) 公共設施認養維護：

本計畫捐贈之公共設施用地，由開發者提供管理維護經費予新北市政府，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第六點之規定，設施空間管理維護經費以總公共設施用地面積每年每平方公尺新臺幣 250 元，共 30 年核計，預估應繳交公共管理維護經費為 52,531,950 元。

(二) 提供公共停車空間：

本計畫後續開發完成後，將依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第九點配合措施第三項及「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第七點之規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃於公園用地用地下興建公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間並得採集中留設方式規劃，惟實際以都市設計審議核備內容為準。

汽車位：(370 輛+425 輛) × 20% ＝ 159 輛

機車位：(370 輛+425 輛) × 20% ＝ 159 輛

(三) 公益設施管理維護經費：

本案依「都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二」申請「重要幹道沿線基準容積加給」，依規定

將捐贈 2,403.74 平方公尺作社會住宅，且後續管理維護由開發者繳交管理維護代金予新北市政府。按新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點，以公益性設施樓地板面積每年每平方公尺新臺幣 250 元，共 30 年核計，預估應繳交公益設施管理維護經費約 18,028,050 元。

(四) 第一種特定專用區及第三種特定專用區部分容許商業使用之回饋計算：

考量地區周邊商業需求，本計畫擬於第一種特定專用區及第三種特定專用區低樓層容許商業使用項目(零售業、餐飲業、醫療保健業及其他服務業)，比照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之回饋比例規定，變更為商業區應回饋 10.5%可建築土地(已回饋 30%公共設施用地)，因此，本計畫第一種特定專用區之商業使用部分應回饋 10.5%可建築土地，而第三種特定專用區部分則應再補足 3.5%(即應回饋 10.5%−已回饋 7%)可建築土地，並且皆依實際商業使用之樓地板面積計算相對應之應回饋可建築土地面積。

有關第一種特定專用區及第三種特定專用區部分容許商業使用之應回饋可建築土地，及應併同捐贈地上建物部分，經新北市政府同意得改採代金繳納，並以都市設計審議通過之商業使用容積樓地板面積為準，計算對應之應回饋可建築土地面積，並按「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之規定計算應繳納代金。

前述承諾回饋事項將納入都市計畫變更協議書內予以規範。

壹拾、土地使用分區管制要點

本計畫之土地使用分區管制要點及都市設計管制事項詳表 4、表 5。

壹拾壹、辦理經過

一、公開展覽及說明會

自 115 年 3 月 20 日起辦理公開展覽 30 天(115 年 3 月 20 日、21 日、22 日公告刊登於自由時報 G6、G2、G2 版)，並於 115 年 4 月 13 日下午 2 時 30 分假新店區大豐社福館 5

	樓禮堂舉辦說明會。 二、市都委專案小組會議 本案由吳委員杰穎（召集人）、蕭委員再安、黃委員敏修、詹委員士樑、鄭委員人豪、王委員靚琇等6位委員組成專案小組進行研商，本案於115年8月18日召開第一次專案小組研商會議，會議重要決議如下： (一) 請補充本案預計引入之居住人口、及業人口等交通基礎分析資料，並強化交通改善措施、防災系統及人本環境之論述。 (二) 請於計畫書適當章節中(如細部計畫與主要計畫關係說明乙節)敘明關聯法令與相關政策之變革(如工變規範、都更容獎、容積加給等)，以利釐清本案依循主要計畫指導之範疇以及適用之法令。 (三) 有關本案公園用地下方連接廣場式開放空間之5米無遮簷人行步道，建議調整為寬度至少15米之帶狀式開放空間，以提升整體開放空間系統串聯之效益。 (四) 本案經1次專案小組研商會議討論，內容多已獲具共識，請申請單位依上開專案小組初步建議意見修正，相關修正內容授權作業單位確認後，續提市大會審議。 **壹拾貳、人民陳情意見** 本案自115年3月20日起公開展覽30天，迄今無接獲公民或團體陳情意見。 **壹拾參、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、 本案除特專三應捐贈之7%可建築土地，市府參與都更權利變換分回應優先作社會住宅等公益性設施，以提升本案公益性，餘依專案小組建議意見及提會簡報內容通過。 二、 有關計畫書內容、土管條文、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。



圖 1 擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 4)細部計畫案之計畫位置示意圖(一)



圖 2 擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 4)細部計畫案之計畫位置示意圖(二)

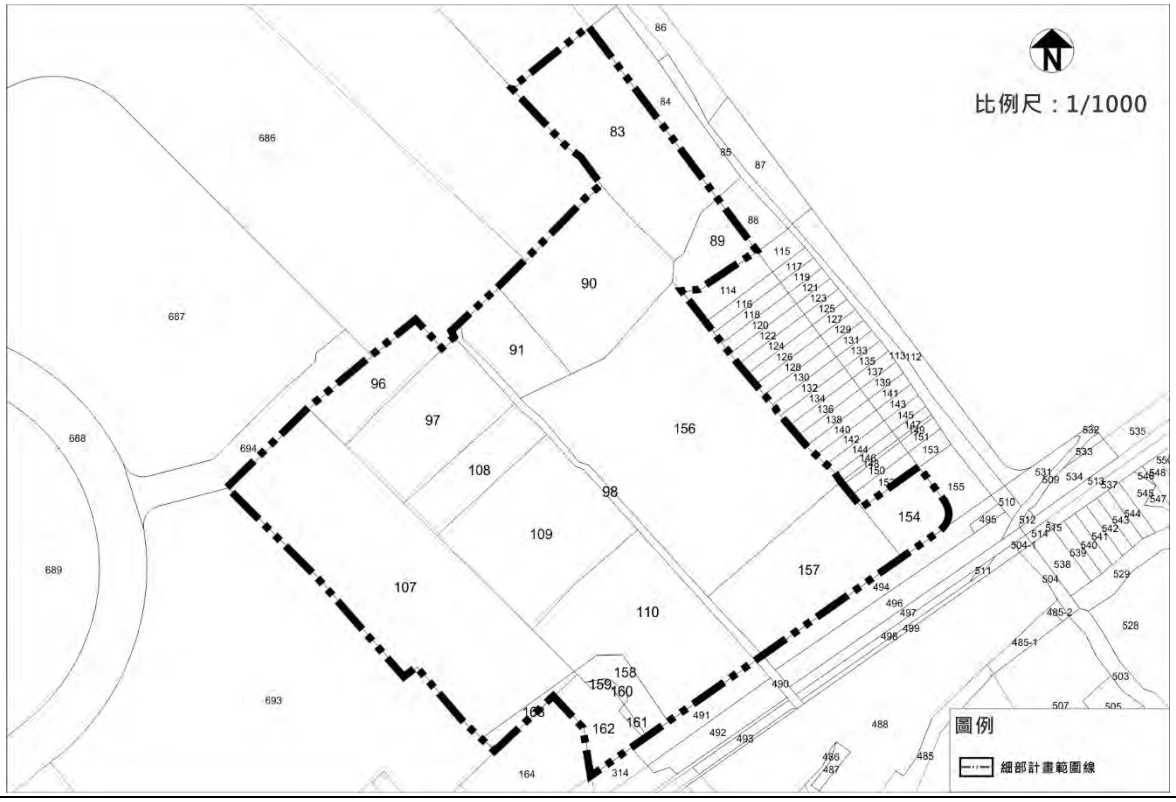


圖 3 擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 4)細部計畫案之計畫範圍地籍示意圖

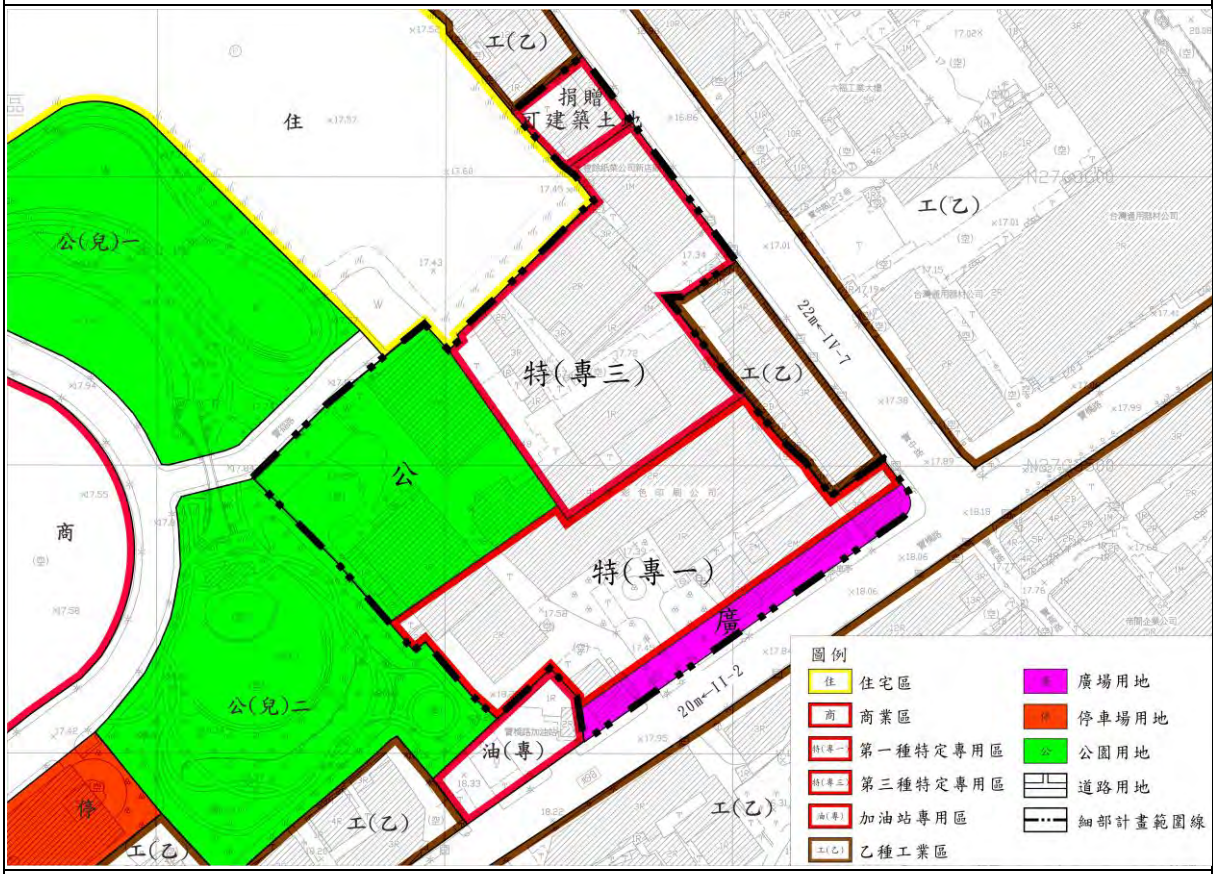


圖 4 擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 4)細部計畫案之土地使用計畫示意圖

表 1 擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 4)細部計畫案之土地使用擬定內容表

項目			面積(㎡)	比例(%)
土地使用分區	第一種特定專用區	申請人取回	8,173.26	35.01
	第三種特定專用區	申請人取回	7,352.99	31.49
		捐贈可建築土地	817.00	3.50
	小計		16,343.25	70.00
公共設施用地	公園用地		5,622.08	24.08
	廣場用地		1,382.18	5.92
	小計		7,004.26	30.00
總計			23,347.51	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 4)細部計畫案之應捐贈公益性設施樓地板面積試算表

容積獎勵面積計算項目		第一種特定專用區	第三種特定專用區
A	基地面積	8,173.26 ㎡	8,169.99 ㎡
B	容積率	300%	288%
C＝(A×B)	基準容積	24,519.78 ㎡	23,529.57 ㎡
D＝(C×10%)	加給基準容積率比例 10%	2,451.98 ㎡	2,352.96 ㎡
E＝(D*50%)	加給比例之 50%作為公益設施使用	1,225.99 ㎡	1,176.48 ㎡
公益設施總計面積		2,402.47 ㎡	

註：本案試算之第一種特定專用區（產業使用）容積率為 300%，其加給 10%基準容積率後為 330%；第三種特定專用區（住宅使用）基準容積率為 288%，其加給 10%基準容積率後為 316.8%。

表 3 擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 4)細部計畫案之事業及財務計畫表

設施種類	面積(公頃)	土地取得方式						開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	備註
		徵購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	無償捐贈	其他	土地成本	工程成本	其他	合計			經費來源
公園用地	0.56	-	-	-	-	-	✓	0	6,907	0	6,907	都市更新實施者	本計畫於都市更新權利變換計畫核定實施後 2 年內完成興闢公共設施，或於半年內先行完成簡易綠美化且於 5 年內完成興闢，並納入都市計畫變更協議書內予以規範。	實施者代墊金額，依土地所有權人及權利變換關係人按其更新前價值折價抵付之。
廣場用地	0.14	-	-	-	-	-	✓							

註：

1.本開發經費得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

2.上述開發費用不含營運期之相關費用，且不含利息。

3.本表之設施種類及面積仍依都市計畫實地分割測量面積為準。

4.有關公共設施開闢及簡易綠美化等事宜，仍須依「公園開闢內容及後續維管事宜會議」之決議為準。

表 4 擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 4)細部計畫案之土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

101 年 5 月 8 日內政部 779 次都委會 審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容
--	一、本要點依據都市計畫法第 22 條、同法新北市施行細則第 40 條規定訂定之。	依公開展覽條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
--	二、本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)第一種特定專用區 (二)第三種特定專用區。 (三)公園用地。 (四)廣場用地。	依公開展覽條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
壹、擬定細部計畫作業規範 六、土地使用分區管制 (一)開發強度 1.特定專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (1)建蔽率不得大於 55%。 (2)各特定專用區容積率規定如下： A. 第一種特定專用區容積率不得大於 300% B. 第二種特定專用區容積率不得大於 282% C. 第三種特定專用區容積率不得大於	三、本計畫區內使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (一)開發強度 1.特定專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (1)建蔽率不得大於 55%。 (2)各特定專用區容積率規定如下： A. 第一種特定專用區容積率不得大於 330%。 原基準容積為 300%，因申請都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二者，得酌予加給基準容積率比率 10%，加給後容積率	依公開展覽條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

101年5月8日內政部779次都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容
288% 2.公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (1)建蔽率不得大於15%。 (2)容積率不得大於45%。	為330%。 B.第三種特定專用區容積率不得大於316.8%。 原基準容積為288%，因申請都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二者，得酌予加給基準容積率比率 10%，加給後容積率為316.8%。 2.公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (1)建蔽率不得大於15%。 (2)容積率不得大於45%。		
(二)特定專用區容許使用『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，並於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區、第二種特定專用區及第三種特定專用區之細分區，其中第一種特定專用區之比例應佔全區 50%以上之分區。 1.第一種特定專用區產業使用： 以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業為主，以及	(二)特定專用區容許使用 『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，本計畫於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區及第三種特定專用區，除作公益性設施外，分別供產業及住宅使用，其中第一種特定專用區之比例應占全區 50%以上之分區。 1.第一種特定專用區容許使用： 以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教	依公開展覽條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

101 年 5 月 8 日內政部 779 次都委會 審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容
下列相關設施使用。 (1)無污染性之廠房或其相關設施： A.研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。 B.倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 C.員工單身宿舍及員工餐廳。 D.其他經市政府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 (2)產業發展有關設施： A.有線、無線及衛星廣播電視事業。 B.環境檢驗測定業。 C.消毒服務業。 D.樓地板總面積超過 300 平方公尺之大型洗衣業。 E.廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 F.營造業之施工機具及材料儲放設施。 G.倉儲業相關設施。(賣場除外) H.冷凍空調工程業。 I.機械設備租賃業。	育訓練、技術性諮詢與服務事業為主，以及下列相關設施使用： (1)無污染性之廠房或其相關設施： A.研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。 B.倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 C.員工單身宿舍及員工餐廳。 D.其他經市政府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 (2)產業發展有關設施： A.有線、無線及衛星廣播電視事業。 B.環境檢驗測定業。 C.消毒服務業。 D.樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 E.廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 F.營造業之施工機具及材料儲放設施。 G.倉儲業相關設施。(賣場除外) H.冷凍空調工程業。		

101年5月8日內政部779次都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容
J.工業產品展示服務業。 K.剪接錄音工作室。 L.電影、電視設置及發行業。 M.公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 N.汽車運輸業停車場及其附屬設施。 O.機車、汽車及機械修理業。 P.提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。 Q.經核定之企業營運總部及其相關設施。 R.經市政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 2.第二種特定專用區商業使用： 除第一種特定專用區允許使用及住宅使用外，餘依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。 3.第三種特定專用區住宅使用： 為供各類型居住使用之建築物。	I.機械設備租賃業。 J.工業產品展示服務業。 K.剪接錄音工作室。 L.電影、電視設置及發行業。 M.公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 N.汽車運輸業停車場及其附屬設施。 O.機車、汽車及機械修理業。 P.經核定之企業營運總部及其相關設施。 Q.經市政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 2.第三種特定專用區容許使用： (1)為供各類型居住使用之建築物，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生，且為延續大眾運輸導向發展及營造良好生活機能，容許零售業、餐飲業、醫療保健業及其他服務業之使用，並以允建容積總樓地板面積之百分之三為限，且配置於建築物第一層。 (2)經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。 依前項兩款申設商業使用樓地板部分須依		

101 年 5 月 8 日內政部 779 次都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容
	回饋計畫辦理，並應與新北市政府簽訂協議書作為後續執行依據。		
(三)容積獎勵 1.計畫區適用「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」，容積時程獎勵起算點以更新地區劃定公告日為原則。 2.更新單元採分期分區開發者，應於更新地區劃定公告日起 5 年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核，其時程獎勵起算點以細部計畫發布實施日為準；逾期申請者，其時程獎勵起算點回復為更新地區劃定公告日。 3.不得適用開放空間獎勵及增設停車場空間獎勵，且變更後建築基地除更新獎勵外，其餘容積獎勵包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍。	(三)容積獎勵 1.計畫區適用「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」，容積時程獎勵起算點依「都市更新建築容積獎勵辦法」辦理。 2 不得適用開放空間獎勵及增設停車場空間獎勵，且變更後建築計畫區除更新獎勵外，其餘容積獎勵包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍。	依公開展覽條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
(四)為確保地下水補助及增加透水性面積，建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加 10%為其最大開挖範圍，最大不得超過 80%。	(四)開挖率 1.開挖率依照「都市計畫法新北市施行細則」第 37 及 50 條規定辦理。 2.公共設施用地之開挖率倘提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通	依公開展覽條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

101 年 5 月 8 日內政部 779 次都委會 審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容
	過者，得不受前項規定之限制。		
--	四、廣場用地得指定建築線，倘建築基地僅臨接廣場用地且確有汽機車通行需要時，廣場用地得作停車空間車道出入口使用。	依公開展覽條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
壹、擬定細部計畫作業規範 四、建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間，且不得據以要求容積獎勵。	五、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，倘基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間，並應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本計畫區開發交通量衍生之實際停車需求。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施	**修正理由：** **考量本案與最近捷運場站相距超過 300 公尺，爰刪除不適用之土管規定。** **修正後條文：** 五、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，倘基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置停車空間，並應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本計畫區開發交通量衍生之實際停車需求。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

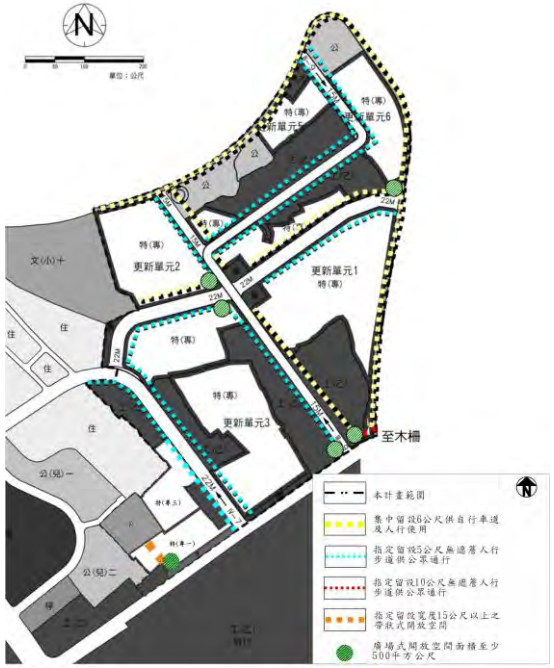
101 年 5 月 8 日內政部 779 次都委會 審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容
	工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺一機車位設置。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 (四)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，以集中設置為原則，且不得據以要求容積獎勵。惟經新北市交通主管機關評估無興闢之需求者，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之規定，得改以代金方式繳納。	100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺一機車位設置。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 ~~(三)引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。~~ (三)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，以集中設置為原則，且不得據以要求容積獎勵。惟經新北市交通主管機關評估無興闢之需求者，依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」之規定，得改以代金方式繳	

101年5月8日內政部779次都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容
		納。	
--	六、本計畫區應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後始得發照建築。	依公開展覽條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
	七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	依公開展覽條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 5 擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 4)細部計畫案都市設計管制事項修正前後條文對照表

101 年 5 月 8 日內政部 779 次都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容
貳、都市設計規範 二、公共開放空間系統配置 (一)開放空間位置留設原則 1.考量計畫區之發展以產業辦公為核心，計畫區中央道路應退縮留設綠帶，形塑辦公綠園道，連繫全區工作動線、捷運站及河岸開放空間，並結合廣場用地之開放性形成園區核心的氛圍。 2.本計畫區內主要道路路口及節點處均應指定留設街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象。 3.公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置。 4.基地內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間，空間詳細位置及規模規定如附圖 1 所示： (二)開放空間設計原則 1.允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。	玖、都市設計管制事項 有關本計畫都市設計管制事項，實際內容仍須視實際審議情形調整。 一、公共開放空間系統配置 (一)開放空間位置留設原則 1.考量計畫區之發展以產業辦公為核心，計畫區中央道路應退縮留設綠帶，形塑辦公綠園道，連繫全區工作動線，並結合廣場式開放空間形成園區核心的氛圍。 2.本計畫區內主要道路路口及節點處應指定留設街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象。 3.計畫區內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間，空間詳細位置及規模規定如圖 20 所示。 (二)開放空間設計原則 使用當地材料，鋪面的大小需設計需適宜人行，不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。	**修正理由：為提升開放空間串聯之效益，爰將本案公園用地下方連接至廣場式開放空間之無遮簷人行道寬度，由 5 米增加為 15 米。** **修正後條文：** 玖、都市設計管制事項 有關本計畫都市設計管制事項，實際內容仍須視實際審議情形調整。 一、公共開放空間系統配置 (一)開放空間位置留設原則 1.考量計畫區之發展以產業辦公為核心，計畫區中央道路應退縮留設綠帶，形塑辦公綠園道，連繫全區工作動線，並結合廣場式開放空間形成園區核心的氛圍。 2.本計畫區內主要道路路口及節點處應指定留設街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象。 3.計畫區內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間，空間詳細位置及規模規定如圖 20 所示。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

101 年 5 月 8 日內政部 779 次都委會 審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容
2.多樣化的活動產生在廣場上。 3. 創造廣場的自明性。 4.設置座椅於廣場之邊緣。廣場需提供不同坐的機會，包括：不同形式(如適合人坐的高度之花台、雕塑之底座、階梯、建築之凹陷等)、不同材質(木質、金屬材質、石材)、不同排列方式。 5.廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。 6.使用當地材料，鋪面的大小需設計適宜人行， 不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。 (三)水岸開放空間 1.水岸開放空間應與相鄰計畫道路之人行、自行車道，以及公園綠地共同設計，以促進開放空 間之整體性。 2.水岸開放空間應兼顧安全性與親水性，於適當地點設置欄杆及步道、廣場，並應與相鄰開放空間相聯繫。 3.水岸開放空間應採生態工法設計，以植生緩坡為原則，並避免不透水性鋪面之使用。	(三)人行步道系統動線配置 計畫區內臨計畫道路二側應留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。 (四)人行步道設計原則 1.提供行人舒適的行走空間。 2.考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。 3.鋪面避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面，人行道鋪面之設計需考量無障礙空間之設計。 4.使行人行走過程富有趣味。 5.應儘量予以綠化，並設置盆栽及種植植物。	(二)開放空間設計原則 使用當地材料，鋪面的大小需設計需適宜人行，不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。 (三)人行步道系統動線配置 計畫區內臨計畫道路二側應留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。 (四)人行步道設計原則 1.提供行人舒適的行走空間。 2.考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。 3.鋪面避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面，人行道鋪面之設計需考量無障礙空間之設計。 4.使行人行走過程富有趣味。 5.應儘量予以綠化，並設置盆栽及種植植物。	

101 年 5 月 8 日內政部 779 次都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容
(四)人行步道、自行車道系統動線配置 1.臨水岸邊留設 6 公尺供人行步道及自行車道使用。 2.計畫區內臨計畫道路二側應留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。 3.為使計畫區內各基地串連公園綠地，應留設 10 公尺無遮簷人行步道連通計畫道路。 (五)人行步道、自行車道設計原則 1.人行步道 （1）提供行人舒適的行走空間。 （2）考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。 （3）鋪面避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面，人行道鋪面之設計需考量無障礙空間之設計。 （4）使行人行走過程富有趣味。 （5）應儘量予以綠化，並設置盆栽及種植植物。 2.自行車道 （1）自行車道系統應連結眾多起迄點，為一完整之網路系統。	 圖 20 計畫區指定留設開放空間示意圖	 圖 20 計畫區指定留設開放空間示意圖	

101 年 5 月 8 日內政部 779 次都委會 審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容
（2）須具備安全性、舒適性、趣味性等設計原則考量。 （3）應考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。 （4）為顧及自行車道之連續性及安全性，在十字路口應設計自行車穿越道，使騎士能直接橫越路口。而在流量大的路口，則增設標誌讓汽車駕駛知道前有自行車道，以便讓自行車優先通行。 (六)牆面線、水岸架空走廊 1.臨水岸之街廓指定牆面線，應沿道路境界線退縮 6 公尺，以配合水岸綠地及北側退縮 6 公尺供人行步道及自行車通行。 2.建築物二、三樓應留設人行通廊，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境，跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。 (七)創造水岸活動魅力平台 1. 為增加親水之機會，臨水岸街廓應留設露台空間。 2.四樓以上之建築樓地板投影面積應不得大於三樓樓地板投影面積 70%，以創造人			

101年5月8日內政部779次都委會 審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容
工平台之公共空間。 3.將公共空間往三樓抬昇，並連結水岸架空走廊導引步行民眾至活動魅力平台進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。 4.露台空間的設計應符合下列原則： （1）以親近水岸及創造水景資源最大效益為先。 （2）應提供完整無障礙動線及設施，以符合公共利益。 （3）應以創造各種氣候皆適宜遊憩、逛選之空間，提供人行日遮、雨遮之設施。			

101年5月8日內政部779次都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容
 附圖1計畫區指定留設開放空間示意圖			
三、建築基地交通規劃 （一）建築基地汽車出入口 1.面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則。 2.基地汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列位置：	二、建築計畫區交通規劃 (一)建築計畫區汽車出入口 1.面臨兩條以上道路之建築計畫區，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，倘基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，不在此限。	依公開展覽條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

101 年 5 月 8 日內政部 779 次都委會 審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容
(1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。 (2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。 3.基地除基地條件限制者外，其汽車出入匝道或機械停車出入口之設置應避免對人行形成妨礙及避開大型行道樹為原則。 4.為避免停車場汽車出入利用道路做為緩衝空間，延滯道路車流，基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。 5.依規定設置之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。 6.建築基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，應於私設通路側，設置至少一邊之人行專用步道，且其寬度不得小於 2 公尺。 7.建築基地面積達到 3000 平方公尺以上，且使用具公共性活動需求者，應配合留設計程車排班空間。 （二）建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應	2.計畫區汽車出入口，不得設置於下列位置。倘基地情況特殊者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，不在此限。 (1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。 (2)字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。 3.計畫區除計畫區條件限制者外，其汽車出入匝道或機械停車出入口之設置應避免對人行形成妨礙及避開大型行道樹為原則。 4.為避免停車場汽車出入利用道路做為緩衝空間，延滯道路車流，計畫區內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。 5.依規定設置之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。 (二) (二) 離街裝卸場：大型計畫區開發得設置裝卸場，其位置應避免妨礙原有正常活動，對道路交通也不能產生衝擊。離街裝卸場應設置適當的景觀綠化遮蔽處理，並且不得設置於前院或留設之帶狀公共開放		

101年5月8日內政部779次都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容
滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。另應依「都市 計畫工業區檢討變更審議規範」 八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間，且不得據以要求容積獎勵。 （三）建築基地私設通路：建築基地內設置通路供車輛通行者，應於基地內通路側設置至少一邊之人行專用步道，其寬度不得小於1.5m；人行專用步道應與街廓人行道及帶狀開放空間系統達成良好聯繫。 （四）離街裝卸場：大型基地開發應設置裝卸場，其位置應避免妨礙原有正常活動，對道路交通也不能產生衝擊。離街裝卸場應設置適當的景觀綠化遮蔽處理，並且不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。 （五）自行車停車： 自行車道所經之公園綠地等開放空間，應配合設置停車、休憩空間。	空間內。		
四、建築設計及附屬設施 （一）建築物造型、色彩及風格	三、建築設計及附屬設施 (一)建築物造型、色彩及風格	依公開展覽條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意

101年5月8日內政部779次都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容
1.建築物色彩：為塑造本地區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。建築物斜屋頂面應為單一顏色，且外牆顏色應以主色彩與輔佐色彩相配合為原則。 2.臨公園建築物之造型、色彩及夜間照明建議應和諧地結合公園景觀予以設計。 3.建築物臨水之立面應以立體綠化為主，且符合產業服務園區形象之設計原則。 （二）建築物附屬設施設計規範 1.廣告招牌管制：本計畫區內特定專用區建築物附設之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線；同一棟建築物之廣告招牌，應以設置共同招牌整體設計為原則。 2.本計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口風口以及地面有礙都市景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。 3.本計畫區建築物各向立面之附屬設施物如冷氣機口、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀規劃配置，予	1.建築物色彩：為塑造本地區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。建築物斜屋頂面應為單一顏色，且外牆顏色應以主色彩與輔佐色彩相配合為原則。 2.臨公園建築物之造型、色彩及夜間照明建議應和諧地結合公園景觀予以設計。 (二)建築物附屬設施設計規範 1.廣告招牌管制：本計畫區內特定專用區建築物附設之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線；同一棟建築物之廣告招牌，應以設置共同招牌整體設計為原則。 2.本計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口風口以及地面有礙都市景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。 3.本計畫區建築物各向立面之附屬設施物如冷氣機口、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀規劃配置，予以細部設計處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。		見通過。

101 年 5 月 8 日內政部 779 次都委會 審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修 正內容
以細部設計處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。 4.建築物之電視天線應為共同天線。 （三）建築基地法定空地應予綠化，其綠化面積不得小於 50%。 (四)公園、兒童遊戲場之綠化面積所佔比例不得小於 50%，其中有床基之花台面積不得超過綠化面積 10%。 (五)公園、綠地及兒童遊樂場內所留設之人行步道；以及停車場之舖面應以植草磚或透水性材質之地磚舖設。 (六)本基地內不得設置圍牆。 (七)無障礙設施設計：細部計畫區之人行道或建築基地依法留設之前廓、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道舖面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。	4.建築物之電視天線應為共同天線。 (三)建築基地內實設空地依都市計畫法新北市施行細則第 43 條之規定，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。 (四)公園之綠化面積依都市計畫法新北市施行細則第 43 條之規定，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木。 (五) 公園內所留設之人行步道，以及停車場之舖面應以植草磚或透水性材質之地磚舖設。 (六) 本計畫區內不得設置圍牆為原則。 (七) 無障礙設施設計：細部計畫區之人行道或建築計畫區依法留設之前廓、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道舖面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。 (八) 建築退縮：特定專用區申請開發建築時，與鄰地基地境界線應至少退縮 2 公尺作為緩衝隔離空間。		

101年5月8日內政部779次都委會審定條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容
--	四、附則 本規範若有未盡事宜，仍以新北市都市設計委員會決議為準	依公開展覽條文內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案

說明

壹、擬定機關：新北市政府

貳、法令依據：都市計畫法第 26 條

參、再提會討論緣由

平溪都市計畫最初發布時原屬鄉街計畫，主要計畫得與細部計畫合併擬定之，然都市計畫法於 91 年修法後已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，故現行主要計畫已兼具鄰里性公共設施用地與道路系統、事業及財務計畫、土地使用分區管制要點等局部細部計畫實質內容，不符當初修法為落實中央與地方權責劃分與地方自治及簡化都市計畫程序之目的，爰於辦理本次(第二次)通盤檢討時，配合將主要計畫與細部計畫內容拆分，以建立計畫管制層次。

本案與主要計畫「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討)」案前經 112 年 10 月 20 日新北市都市計畫委員會第 156 次會議審議完竣，之後主要計畫續報部審議，經內政部都市計畫委員會 115 年 6 月 9 日第 1102 次會議審議通過，依該會議決議(略以)：「……本案如經本會審決通過後，變更內容如有超出原公開展覽內容者，應依都市計畫法第 19 條規定，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」。由於主要計畫審竣變更內容與原公開展覽內容及前開新北市都市計畫委員會第 156 次會議審竣內容部分已有修正調整，為符合主要計畫之指導，本細部計畫內容須配合前開主要計畫內容檢視及修正調整相關變更內容。又平溪都市計畫土地使用分區管制要點已先行另案辦理「變更平溪都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案，業於 109 年 11 月 20 日核定實施在案，為現行土地使用分區管制要點，將據以更新修正本案土地使用分區管制要點。爰依都市計畫法定程序提請大會審議並將續辦理本案主要計畫與細部計畫內容再公開展覽事宜。

肆、計畫範圍及面積

說明	本案細部計畫與主要計畫範圍相同，計畫區位於平溪區西側中間位置，平溪都市計畫行政轄區包括菁桐、白石二里及薯榔、平溪、嶺腳、石底等四里部分地區，呈東西向長形，長約 2,400 公尺，寬約 510 公尺，計畫面積配合本次辦理都市計畫圖重製重新量測調整為 133.0445 公頃。 **伍、計畫年期及人口** 本細部計畫依循主要計畫指導，將目標年配合主要計畫設定為民國 125 年，計畫人口維持 3,000 人。 **陸、變更內容** 有關本細部計畫之變更內容，配合主要計畫審竣內容調整，詳表 1 變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)案變更內容綜理表、表 2 變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)案土地使用分區管制要點變更內容綜理表、圖 1 變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)案變更位置示意圖及圖 2~圖 16 變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 2 案~新編號第 16 案變更內容示意圖。 **柒、辦理經過** 本細部計畫與主要計畫「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案前經 112 年 10 月 20 日新北市都市計畫委員會第 156 次會議審議通過，主要計畫續經內政部都市計畫委員會 115 年 6 月 9 日第 1102 次會議審議通過，由於主要計畫審竣變更內容與原公開展覽內容及前開新北市都市計畫委員會第 156 次會議審竣內容部分已有修正調整，故為符合主要計畫之指導，本細部計畫須配合調整修正相關變更內容，再提新北市都市計畫委員會審議確認。 **捌、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、依本次提會修正內容及提會簡報內容通過，續辦理再公開展覽事宜。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)案變更內容綜理表

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	變1	計畫面積、都市計畫圖重製前後調整及都市計畫圖面積	122.2400	133.0445	原計畫圖比例尺三千分之一，由於使用多年，圖紙已伸縮變形，且地形、地物隨都市發展多有變化；為提昇計畫圖精度，乃配合本次檢討新測地形圖辦理計畫圖重製，並將比例尺改為一千分之一，予以展繪重製；另本次配合檢討重製都市計畫圖及計畫範圍線，重新丈量範圍以作為本次檢討之現行計畫面積，本案計畫圖重製前後各項土地使用分區及公共設施用地面積增減內容，詳計畫書都市計畫圖重製作業章節，計畫面積則調整為133.0445公頃。	維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。	照案通過。
			比例尺三千分之一	比例尺一千分之一			
2	變5	臺陽礦業公司平溪招待所	住宅區(0.1915)	保存區(0.1862) 住宅區(附)(0.0053) 附帶條件：公告範圍外之零星分區私有土地(菁桐段481、491地號)，原屬住宅區部分考量土地畸零無法變更為毗鄰分區使用，為維護土地使用之權益，統一變更為住(附)，未來可採個案變更容積調派方式辦理。	1. 臺陽礦業公司平溪招待所為新北市政府於92年9月25日(北府文資字第0920007540號函)及102年4月29日(北府文資字第1021693962號函)公告劃定之市定古蹟，考量文化保存價值並配合文資法規定檢討變更為保存區。 2. 公告範圍外之零星分區私有土地(菁桐段481、491地號)，原屬住宅區部分考量土地畸零無法變更為毗鄰分區使用，為維護土地使用之權益，統一變更為住(附)，未來	**修正理由：** 配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會115年6月9日第1102次會議審議通過之新編號第5案決議內容，修正變更內容及變更理由。 **修正後變更內容：** 原計畫：住宅區(0.1915) 新計畫：保存區(0.1862) 住宅區(附1)(0.0053) 附帶條件1：公告範圍外之零星分區私有土地(平溪區菁桐段481及491地號等2筆土地)，原屬住宅區部分考量土地畸零無法變更為毗鄰分區使用，為維護土地使用之權益，統一變更為住(附)，未來可採個	依本次提會修正內容通過。

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
			農業區(0.0062)	保存區(0.0062)	可採個案變更以容積調派方式辦理。	<table><tr><td></td><td>案變更容積調派方式辦理。</td></tr><tr><td>農業區(0.0062)</td><td>保存區(0.0062)</td></tr></table> **修正後變更理由：** 1. 臺陽礦業公司平溪招待所係依改制前臺北縣政府92年9月25日北府文資字第0920007540號公告指定及新北市政府102年4月29日北府文資字第1021693962號公告(詳附件二)補充更正後指定理由之市定古蹟，考量文化保存價值並配合文資法規定，為確保文化資產及其周邊環境的完整性，檢討變更為保存區。 2. 依新北市政府文化局115年1月27日新北文資字第1150166173號函表示：「……市定古蹟『臺陽礦業公司平溪招待所』114年7月25日修正定著土地範圍公告經文化部114年12月11日訴願決定撤銷處分，本局將重啟古蹟定著土地範圍審議程序。……」，因修正定著土地範圍公告業已撤銷，爰現行古蹟定著土地仍為102年4月29日公告範圍，故據以檢討變更為保存區。 3. 公告範圍外之零星分區私有土地(平溪區菁桐段481及491地號等2筆土地)，原屬住宅區部分考量土地畸零無法變更為毗鄰分區使用，為維護土地使用之權益，統一變更為住宅區(附)，未來可採個案變更以容積調派方式辦理。	
3	變6	菁桐車站	鐵路用地(0.5528)	保存區(兼供鐵路使用)(0.5409) 住宅區(附)(0.0119) 附帶條件: 1. 住宅區	1. 菁桐車站為新北市政府於92年5月1日(北府文資字第0920003055號函)公告劃定之市定古蹟，考量文化保存價值及台鐵目前仍有業務使	**修正理由：** 配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會115年6月9日第1102次會議審議通過之新編號第6案決議內容，修正變更內容及變更理由。 **修正後變更內容：**	依本次提會修正內容通過。

<table>
<tr><th rowspan="2">新編號</th><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="3">新北市都市計畫委員會第156次會議決議</th><th rowspan="2">本次提會修正內容</th><th rowspan="2">市都委會決議</th></tr>
<tr><th colspan="2">變更內容</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><th>原計畫(公頃)</th><th>新計畫(公頃)</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>(附)土地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於66%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為120%。
2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但捐獻數額得低於同使用分區公告現值土地相鄰土地之1.4倍。
3. 捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估之土地價格(取最高價計算)×45%。
4. 但若屬都市計畫施行前既有合法房屋基地，為維護民眾權益，該地號土地所有權人須辦理回饋。</td><td>用需求，配合文資法規定檢討變更為保存區、保存區兼供鐵路使用及保存區兼供人行步道使用。
2. 公告範圍外之夾雜畸零鐵路用地公有土地(菁桐段564-1(部分)、565-1地號等2筆土地)，考量計畫分區劃設完整性，一併變更為保存區(鐵)；另西南側私有三角土地，配合交通部鐵路管理局表示已無使用需求，故併毗鄰分區變更為住宅區(附)。</td><td rowspan="2"><table><tr><th>原計畫</th><th>新計畫</th></tr><tr><td>鐵路用地(0.0119)</td><td>住宅區(附2)(0.0119)
附帶條件2:
1.應捐贈不低於45%之公共設施用地並得以折算代金繳納，且應與市府簽訂協議書。
2.捐獻代金之初步估算數額＝變更總面積×45%×毗鄰土地使用分區(同變更後土地使用分區)平均公告現值之1.4倍。</td></tr></table>修正後變更理由：
1. 變更範圍非屬菁桐車站依改制前臺北縣政府92年5月1日北府文資字第0920003055號公告指定之市定古蹟範圍，並經改制前交通部鐵路管理局表示已無使用需求，故將該鐵路用地併毗鄰分區變更為住宅區(附)。
2. 參考部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及新北市通案處理機制(處理原則類型H)，應捐贈不低於45%之公共設施用地，惟考量本變更案回饋土地符合面積較小或代金數額較低，辦理查估市價恐金額亦無太大落差、致耗費行政資源，且尚需負擔查估相關費用，爰比照「變更坪林水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案及「變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)」案所訂變更回饋通案性原則，訂定回饋代金數額經初估低於新臺幣200萬元得以該金額為繳納數額，並應於都市計畫核定前繳納完畢，後續發布實施再依變更後土地使用分區第一次</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>保護區(0.2106)</td><td>保存區(0.2106)</td></tr>
</table>

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
			人行步道用地(0.0008)	保存區(兼供人行步道使用)(0.0008)		公告土地現值核算回饋代金數額，進行找補。	
4	變7	平溪臺陽鑛業鑛長宿舍	住宅區(0.1173)	保存區(0.1173)	1.平溪臺陽鑛業鑛長宿舍為新北市政府於100年2月18日(北府文資第1000002626號函)公告劃定之市定歷史建築，考量文化保存價值並配合文資法規定檢討變更為保存區及保存區(兼供道路使用)。 2.公告範圍外之夾雜畸零住宅區公有土地(白石段932地號)，考量計畫分區劃設完整性，統一變更為保存區。	**修正理由：** 配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會115年6月9日第1102次會議審議通過之新編號第7案決議內容，修正變更內容及變更理由。 **修正後變更內容：** 原計畫：住宅區(0.1173) 新計畫：保存區(0.1173) **修正後變更理由：** 1.平溪臺陽鑛業鑛長宿舍係依新北市政府100年2月18日北府文資字第1000002626號公告登錄及104年1月22日新北府文資字第1040087032號變更公告(詳附件二)定著土地之歷史建築，考量文化保存價值並配合文資法規定，為確保文化資產及其周邊環境的完整性，檢討變更為保存區。 2.依新北市政府文化局115年1月27日新北文資字第1150166173號函表示：「……歷史建築『平溪臺陽鑛業鑛長宿舍』刻進行修復工程，本局將俟修復工程完成後審議確認定著土地範圍。……」，爰現行歷史建築定著土地仍為104年1月22日公告範圍，故據以檢討變更為保存區。 3.公告範圍外之夾雜畸零住宅區公有土地(平溪區白石段932地號)，考量計畫分區劃設完整性，統一變更為保存區。	依本次提會修正內容通過。
			道路用地(0.0006)	保存區(兼供道路使用)(0.0006)			
5	變8	觀音巖西北側	住宅區(0.0058)	保存區(0.0058)	1.平溪公園頂歷史建築群為日治時期公園遺址，新北市政府於102年2月27日(北府文	**修正理由：** 配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會115年6月9日第1102	依本次提會修正內容通過。
			保護區(0.0147)	保存區(0.0147)			
			保存區	保護區			

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
			(0.1771)	(0.0144) 風景區(0.1627)	資字第1021298470號函公告劃定之市定歷史建築，後於111年1月14日(新北府文資字第1110066536號函)公告劃定變更歷史建築本體及定著土地修正範圍，考量文化局公告市定歷史建築坐落範圍具歷史文化價值，故配合文資法之規定，依公告範圍檢討變更為保存區。 2. 公告範圍外之夾雜畸零住宅區公有土地(部分石底一段141地號)，考量計畫分區劃設完整性，統一變更為保存區。 3. 原計畫保存區係63年將現有廟宇(觀音巖)劃設為保存區，因新北市政府102年2月27日北府文資字第1021298844號函公告劃定區內頌德碑為市定歷史建築(平溪段165地號)，故配合頌德碑公告歷史建物範圍維持保存區使用。 4. 另考量其餘土地非屬古蹟或歷史建物之公告範圍，故北側土地依保安林範圍調整為保護區；其餘土地為使觀音巖寺廟周邊土地得維持既有低強度使用，故變更為風景區，以符實際。	次會議審議通過之新編號第8案決議內容，修正變更內容及變更理由。 **修正後變更內容：** 原計畫：保護區(0.0147)、住宅區(0.0027)；新計畫：保存區(0.0174) 原計畫：住宅區(0.0031)；新計畫：保護區(0.0031) **修正後變更理由：** 1. 平溪公園頂歷史建築群為日治時期公園遺址，新北市政府102年2月27日北府文資字第1021298470號公告登錄之歷史建築，後於111年1月14日新北府文資字第1110066536號公告修正部分本體暨定著土地(平溪區石底一段141、141-1、141-2地號等3筆土地(皆為部分))，考量文化局公告歷史建築坐落範圍具歷史文化價值，故配合文資法之規定，依公告範圍檢討變更部分住宅區及保護區為保存區。 2. 配合歷史建築公告範圍調整變更後，致歷史建築公告範圍外部分住宅區公有土地(部分平溪區石底一段141地號)畸零分隔，考量地形坡度陡峭，故併毗鄰分區調整為保護區。	
6	變	機一南側	機關用地(0.0695)	郵政專用區	現況為郵局使用；配合	**修正理由：**	依本次提會修

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
	9		住宅區(0.0003)	(0.0698)	中華郵政國營事業公司化，及促進管有土地有效利用，變更為郵政專用區，以符實際需要。	配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會115年6月9日第1102次會議審議通過之新編號第9案決議內容，修正變更理由。 **修正後變更理由：** 1. 現況為郵局使用，坐落平溪區平溪段152-1、152-2、153、154、155、155-1、156及158地號等8筆土地；配合中華郵政國營事業公司化，及促進管有土地有效利用，變更為郵政專用區，以符實際需要。 2. 依內政部都市計畫委員會第926次會議報告案件第1案有關「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，本案符合「第一類型：變更為郵政專用區(得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用)」，除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如：退縮建築、法定空地留設等規定)，並免予負擔回饋。	正內容通過。
7	變10	基隆河	行水區(2.7660)	河川區(2.7660)	針對基隆河未公告河川區域線河段之行水區，依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則，名稱統一為「河川區」。	維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。	照案通過。
8	變11	基隆河(平菁橋至計畫區東界)	商業區(0.0047) 住宅區(0.0729) 工業區(0.1260) 農業區(0.1918) 保護區	河川區(11.5707)	1. 依經濟部93年12月6日經授水字第09320315620號公告之基隆河河川區域線調整變更範圍。 2. 區域線內之其他分區，變更為河川區；若現況為已開闢道	**修正理由：** 配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會115年6月9日第1102次會議審議通過之新編號第11案決議內容，修正變更內容及變更理由。 **修正後變更內容：**	依本次提會修正內容通過。

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
			(1.6462)		路，或為維持道路系統完整性，變更為河川區兼供道路或河川區兼供人行步道使用。 3. 區域線外行水區及因河川區範圍調整後，導致零星或不適宜發展之鄰近使用分區，將配合本計畫河川區檢討變更原則，變更為適當分區或用地。	原計畫：行水區(12.3632) 新計畫：河川區(12.3632) **修正後變更理由：** 1. 依經濟部93年12月6日經授水字第09320315620號公告之基隆河河川區域線範圍，針對基隆河已公告河川區域線河段之行水區，依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，名稱統一為「河川區」。 2. 另考量基隆河河川範圍僅公告河川區域線(綠線)，尚無治理計畫，且尚涉及河川區整體檢討、實際工程範圍、民眾權益影響、具體事業及財務計畫等，故僅將區域線範圍內之行水區統一變更為「河川區」，其餘涉及分區及用地維持原計畫不予調整變更，後續俟完成基隆河河川治理線後，再依都市計畫程序辦理。	
			行水區(9.4482)				
			機關用地(0.0365)				
			學校用地(0.0165)				
			學校用地(文小二兼供文教社教使用)(0.0279)				
			行水區(3.0246)	住宅區(附)(0.0036)			
				商業區(附)(0.0058)			
				農業區(1.4593)			
				工業區(附)(0.0202)			
				保護區(0.7099)			
				學校用地(0.3076)			
				河川區(兼供道路使用)(0.1252)			
				綠地用地(0.2549)			
				道路用地(0.1381)			
				住宅區(附)附帶條件: 1. 住宅區(附)土地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於66%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設			

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
				施用地或金折算代金繳納，容積率得調高為120%。 2.捐獻數代額市政三專家業以估價者查估後，依下列公式計算所需費用，由負擔，但其捐獻數額不得低於同用途公告土地現值之1.4倍。 3.捐獻數代額以估價者查估之最高價格（取最高）×45%。 4.但若屬都市計畫發布實施前既有合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬須辦理土地號不得回饋。			
				商業區（附）附帶條件： 1.商業區（附）土地建蔽率不得大於70%，容積率不得大於132%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容			

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
				積率得調高為240%。 2.捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用由負責申請人擔，但其捐獻數額不得低於同地段相鄰土地公告土地現值之1.4倍。 3.捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估之最高基地價格（取最高價計算）×45%。 4.但若屬都市計畫實施之屋基地，為維護民眾權益，該建物所屬基地號不得辦理土地分割。			
				工業區（附） 附帶條件： 1.工業區（附）土地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於77%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為140%。			

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
				2.捐獻代金之數額市託上價者查估後，依下列算式計算所由負擔，但其捐獻數額於同土分土之1.4倍。 3.捐獻代金之數額＝三家以估估價基地之最高價計算）×45%。 4.但若屬都市計畫施之屋維權物基地所屬須地辦理土地回饋。			
			農業區（0.0213）	河川區（兼供道路使用）（0.1690）			
			保護區（0.0001）				
			道路用地（0.1476）				
			人行步道用地（0.0230）	河川區（兼供人行步道使用）（0.0230）			
			農業區（0.0558）	綠地用地（0.0286）			
				學校用地（0.0215）			
				道路用地			

<table>
<tr><td rowspan="2">新編號</td><td rowspan="2">編號</td><td rowspan="2">位置</td><td colspan="3">新北市都市計畫委員會第156次會議決議</td><td rowspan="2">本次提會修正內容</td><td rowspan="2">市都委會決議</td></tr>
<tr><td>變更內容
原計畫（公頃）</td><td>新計畫（公頃）</td><td>變更理由</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>(0.0057)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>保護區
(0.0001)</td><td>學校用地
(0.0001)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>9</td><td>變12</td><td>工5南側</td><td>工業區
(0.0318)
行水區
(0.0456)</td><td>機關用地
(0.0774)</td><td>現況為白石社區活動中心使用，該行水區非屬基隆河水道治理計畫所公告之河川區域範圍，為保障地方使用權利，有效管理利用，檢討變更為機關用地。</td><td>維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。</td><td>照案通過。</td></tr>
<tr><td>10</td><td>變14</td><td>工5南側至汐平公路</td><td>住宅區
(0.0319)
工業區
(0.0319)
農業區
(0.0015)
行水區
(0.1058)
保護區
(0.4038)
人行步道用地
(0.0020)
行水區
(0.0029)</td><td>道路用地
(0.5769)
河川區(兼供道路使用)
(0.0029)</td><td>1. 現況為道路，現況路寬4~12公尺；依現有巷道檢討原則予以增設為6公尺寬計畫道路，且因本道路具連絡平溪與菁桐間重要交通功能，為健全整體道路系統，納入為主要計畫道路。
2. 為維護都市排水、水利蓄洪等功能，基隆河行經部分，配合檢討為河川區兼供道路使用。</td><td>修正理由：
配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會115年6月9日第1102次會議審議通過之新編號第12案決議內容，修正變更內容及變更理由。
修正後變更內容：
<table><tr><td>原計畫</td><td>新計畫</td></tr><tr><td>住宅區
(0.0319)</td><td rowspan="6">道路用地
(0.5798)</td></tr><tr><td>工業區
(0.0319)</td></tr><tr><td>農業區
(0.0015)</td></tr><tr><td>行水區
(0.1087)</td></tr><tr><td>保護區
(0.4038)</td></tr><tr><td>人行步道用地
(0.0020)</td></tr></table>修正後變更理由：
1. 依新北市政府交通局113年6月28日新北交規字第1131259054號函表示：「……該路段為4至12公尺不等寬之現況」道路，屬菁桐往返平溪之地區型服務道路，其可作為市道106線之替代動線，並與市道106線形成迴圈，提升地方往來便利性。另可避免倘因市道106線雍塞或中斷而無防救災替代動線。……」。
2. 現況道路菁桐街為4至12公尺不</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
						等寬，依現有巷道檢討原則，考量該道路具連絡平溪與菁桐間重要交通功能予以增設為6公尺寬計畫道路，又變更範圍多屬公有土地且該道路範圍皆已開闢供車行使用，具計畫交通重要連通功能，故配合道路現況使用及重要功能之考量檢討變更為道路用地，以符實際。	
11	變16	平溪國小南側	住宅區（0.1119） 保護區（0.0108） 學校用地（0.0417）	道路用地（0.1644）	1.文小一用地無計畫道路通達，故利用現況4~12公尺寬既成道路，依既成道路檢討原則，予以增設為8公尺寬計畫道路。另為配合現況道路實際通行範圍，維持計畫道路寬度及道路系統之完整性，將部分學校用地配合現況使用情形變更為鄰近分區保護區，以健全整體道路系統功能。 2.平溪段68及部分67及12-1地號土地，考量土地範圍教育局表示無學校使用需求且現況已開闢作為道路使用，建議配合現況使用變更為道路用地。 3.變更為道路用地部分，考量整體道路系統功能及需要，屬私有土地者依相關法令規定以徵收或其他方式取得。	維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。	照案通過。
			學校用地（0.0009）	保護區（0.0009）			
12	變17	平溪臺陽鑛業鑛長宿舍東南	住宅區（0.0541） 保護區（0.0460）	道路用地（0.1105）	1.計畫人行步道與現況不符，配合現況調整路型，將部分住宅區	維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。	照案通過。

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
		側	人行步道用地(0.0104)		及人行步道用地併鄰近分區變更為保護區，以符實際。 2. 現況已開闢道路供車行使用，考量範圍南側聚落住宅之進出，及地形環境限制其道路寬度無法再拓寬，予以變更為道路用地。 3. 變更為道路用地部分，考量整體道路系統功能及需要，屬私有土地者，依相關法令規定以徵收或其他方式取得。		
			住宅區(0.0497)	保護區(0.1214)			
			人行步道用地(0.0717)				
13	變18	兒一北側	人行步道用地(0.2763)	住宅區(附)(0.2659) 附帶條件：1. 住宅區(附)土地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於66%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為120%。2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰相同土地使用分區公告土	1. 經查該人行步道用地，因民國79年12月20日發布實施「變更平溪都市計畫(第一次通盤檢討)案」配合汐平公路劃設道路用地後，已無人行步道聯絡功能，且被分割後土地造成部分住宅區畸零狹小，不利建築使用，建議併鄰近分區檢討變更。 2. 變更回饋附帶條件：參考「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案通案性處理機制，重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則，計算捐贈公共設施用地或折繳代金。另為確保回饋捐贈事項之執行並兼顧民眾開發權益，未完成上開回饋捐贈	**修正理由：** 依「新北市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」案通案性處理機制，修正變更內容及變更理由。 **修正後變更內容：** 原計畫：人行步道用地(0.2763) 新計畫：住宅區(附3)(0.2659) 附帶條件3：1. 應捐贈不低於45%之公共設施用地並得以折算代金繳納，且應與市府簽訂協議書。2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰相同土地使用分區公告土地現值之1.4倍。3. 捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)×45%。 鐵路用地(0.0104)	依本次提會修正內容通過。

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
				地現值之1.4倍。 3.捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格（取最高價計算）×45%。 4.但若屬都市計畫實施發布前既有合法房屋基地，為維護民眾權益，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。	事項前，調降其開發容積率。 3.為維護民眾權益，若屬都市計畫發布實施前既有之合法房屋基地，該建物基地所屬地號不須辦理土地回饋。	**修正後變更理由：** 1.經查該人行步道用地，因民國79年12月20日發布實施「變更平溪都市計畫（第一次通盤檢討）案」配合汐平公路劃設道路用地後，已無人行步道聯絡功能，且被分割後土地造成部分住宅區畸零狹小，不利建築使用，建議併鄰近分區檢討變更。 2.參考部頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及新北市通案處理機制（處理原則類型H），應捐贈不低於45%之公共設施用地，惟考量基地零星細碎，故得以折算代金繳納。	
				鐵路用地（0.0104）			
－	變19	臺陽鑛業鑛舍北側（原臺陽兒童樂園）	住宅區（0.0897）	公園兼兒童遊樂場用地（0.0897）	考量計畫區內缺乏兒童遊樂場所，現況以簡易綠美化方式供民眾休憩使用，該溜滑梯坐落位置土地權屬為公有地，且為增加土地未來多目標使用之彈性，建議配合公有地範圍於本次通盤檢討劃設為公園兼兒童遊樂場用地。	**刪除。** **修正理由：** 配合「變更平溪主要計畫（第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製）」案內政部都市計畫委員會115年6月9日第1102次會議審議通過之新編號第13案決議內容，由於本案土地權屬均為財政部國有財產署經管之土地，考量土地面臨計畫道路可單獨活化開發利用，且目前國有土地上有基地租約及地上物並與新北市平溪區公所簽訂委託管理契約等因素，故本案配合內政部都市計畫委員會113年5月2日第一次會議財政部國有財產署會中所提書面意見予以撤案，維持原計畫。	依本次提會修正內容通過。
－	變20	機四西側	鄰里公園兼兒童遊樂場用地（0.0356）	公園兼兒童遊樂場用地（0.0356）	考量計畫區周邊綠色資源環境豐富，配合居民使用需求及確保生活品質，且為增加土地未來多目標使用之彈性，調整用地名稱為公園兼兒童遊樂場用地。	**刪除。** **修正理由：** 配合「變更平溪主要計畫（第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製）」案內政部都市計畫委員會115年6月9日第1102次會議審議通過之新編號第14案決議內容，考量本案鄰里公園兼兒童遊樂場用地未開闢，土地現況為平溪區公所員工宿舍使用中，依據新北市平溪	依本次提會修正內容通過。

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
						區公所113年7月26日新北平工字第1132988764號函表示仍有員工宿舍使用需求，惟考量變更為其他用地之合理性、理由及土地取得方式等因素，故予以撤案，維持原計畫。	
－	新增1	機一西側	保護區(0.0002)	機關用地(0.0002)	配合平溪區公所建照範圍(66使字第2266號)及實際建築使用現況，將東側(平溪段100-2地號)原保護區配合鄰近分區檢討變更為機關用地，以符實際。	**刪除。** **修正理由：** 配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會115年6月9日第1102次會議審議通過之新編號第15案決議內容，考量規劃原意、建使照範圍以及地籍分割情形，改列為訂正案，並於計畫書第二章第二節都市計畫圖釐正說明內容敘明。	依本次提會修正內容通過。
14	新增2	菁桐車站西南側人行步道用地	商業區(0.0038) 人行步道用地(0.0035)	人行步道用地(0.0038) 商業區(0.0035)	人行步道用地於63年平溪都市計畫發布實施時，已劃設為人行步道用地，現況損及2B建物約1.6公尺，因土地為公有，損及建物部分為老舊磚造建築且無相關合法證明，為考量實際使用範圍及避免損及地上建物權利人之相關權益，配合陳情意見酌修人行步道用地路型。	維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。	照案通過。
15	新增3	變電所用地南側工業區土地	工業區(0.0156)	變電所用地(0.0156)	變電所用地配合79年變更平溪都市計畫(第一次通盤檢討)案規劃原意訂正範圍。考量本次通檢訂正後畸零工業區範圍現況為變電所1R建物及圍牆使用中，配合變電所實際使用現況範圍及使用分區之合理性，將菁桐段390、407、428、429、430地號等5筆土地調整變更為變電所用地，並請台電公司提出事業財務計畫儘快辦理用地取得。	**修正理由：** 配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會115年6月9日第1102次會議審議通過之新編號第16案決議內容，修正變更內容及變更理由。 **修正後變更內容：** 原計畫：工業區(0.0156) 新計畫：變電所用地(0.0129)、農業區(0.0027) **修正後變更理由：** 1. 變電所用地配合79年變更平溪都市計畫(第一次通盤檢討)案規劃原意訂正範圍。考量本次通檢訂	依本次提會修正內容通過。

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
						正後畸零工業區範圍現況為變電所1層樓建物及圍牆使用中，配合變電所實際使用現況範圍及使用分區之合理性，將所涉私有土地平溪區菁桐段428、429、430地號等3筆土地及部分407地號調整變更為變電所用地。 2.另平溪區菁桐段390地號及部分407地號國有土地，考量工業區狹小無法使用，爰併毗鄰分區變更為農業區。	
16	新增4	平溪國中東南側道路範圍	農業區(0.0463) 學校用地(0.0324)	道路用地(0.0787)	平溪國中東南側部分路段範圍土地現況道路與計畫道路不符，尚未配合實際道路現況修正路幅，考量道路現況實際已做道路附屬設施使用且為重要聯外道路，故配合陳情意見依道路現況實際使用範圍酌予修正，將部分農業區及學校用地調整為道路用地，以符實際。	**修正理由：** 配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會115年6月9日第1102次會議審議通過之新編號第17案決議內容，修正變更內容及變更理由。 **修正後變更內容：** 原計畫：農業區(0.0649)、學校用地(文中)(0.0785) 新計畫：道路用地(0.1434) **修正後變更理由：** 平溪國中東南側部分路段範圍土地現況道路與計畫道路不符，尚未配合實際道路現況修正路幅，考量道路現況實際已做道路及其附屬設施使用且為重要聯外道路，故配合陳情意見依道路現況實際使用範圍酌予修正，將部分農業區及學校用地調整為道路用地，以符實際。	依本次提會修正內容通過。
17	變21	機關	機關用地指定用途註記	刪除機關用地指定用途註記	為利機關用地名稱統一及後續土地彈性使用，將刪除現有機一指定用途註記。	**修正理由：** 配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會115年6月9日第1102次會議審議通過之新編號第18案決議內容，修正變更理由。 **修正後變更理由：** 為利機關用地名稱統一及後續土地彈性使用，將刪除現有機一、機三、機	依本次提會修正內容通過。

新編號	編號	位置	新北市都市計畫委員會第156次會議決議			本次提會修正內容	市都委會決議
			變更內容		變更理由		
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
						四及機五指定用途註記。	
18	變23	土管要點	檢討修正土地使用分區管制要點。		配合相關法令規定、發展需求予以檢討修正、增列，以符實際並便於執行。	配合本次通盤檢討新增或修正分區增(修)訂相關條文。 (備註：詳見表2變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)案土地使用分區管制要點變更內容綜理表。)	依本次提會修正內容通過。

註：1.凡於本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有都市計畫為準。

2.表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。

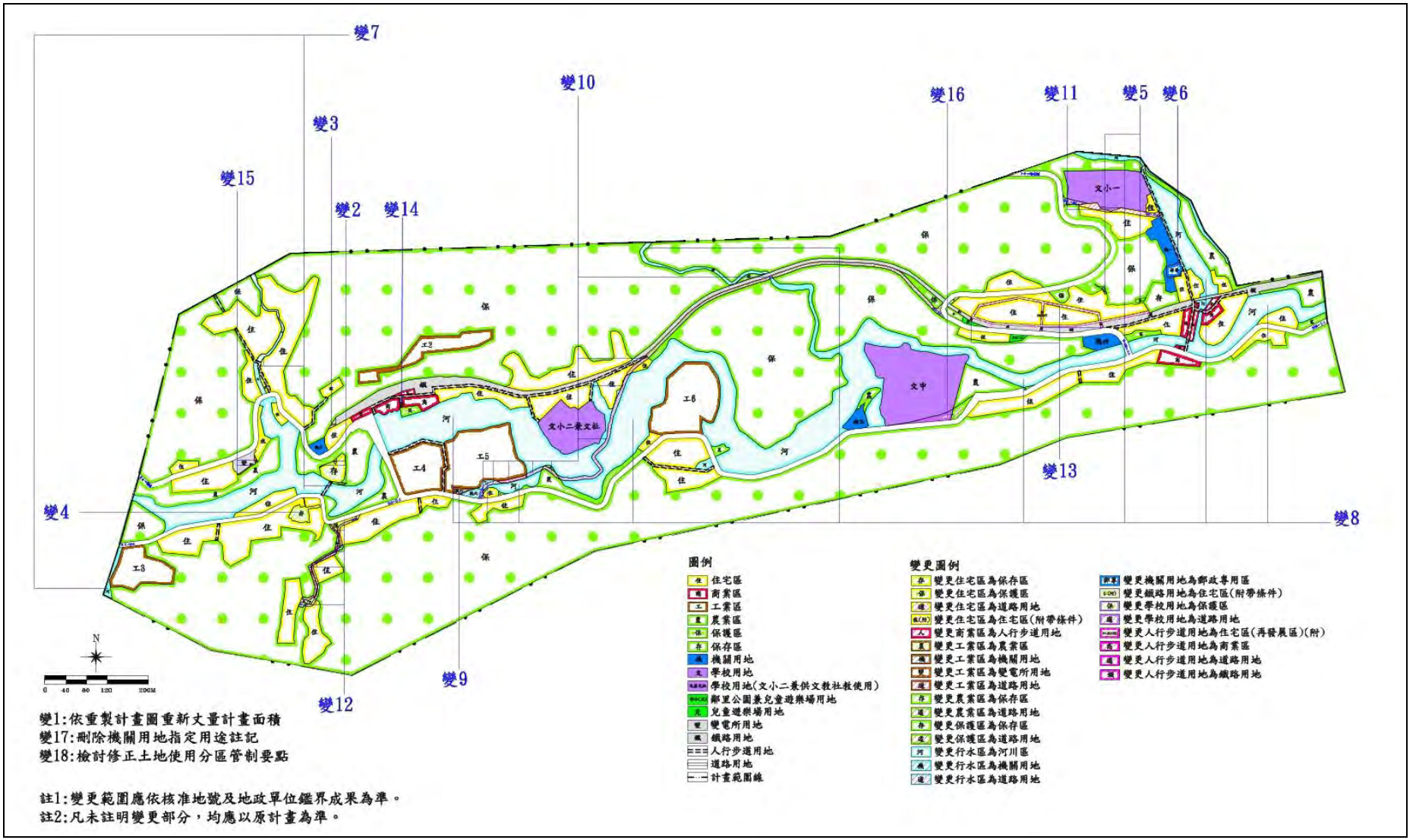


圖 1　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)案變更位置示意圖

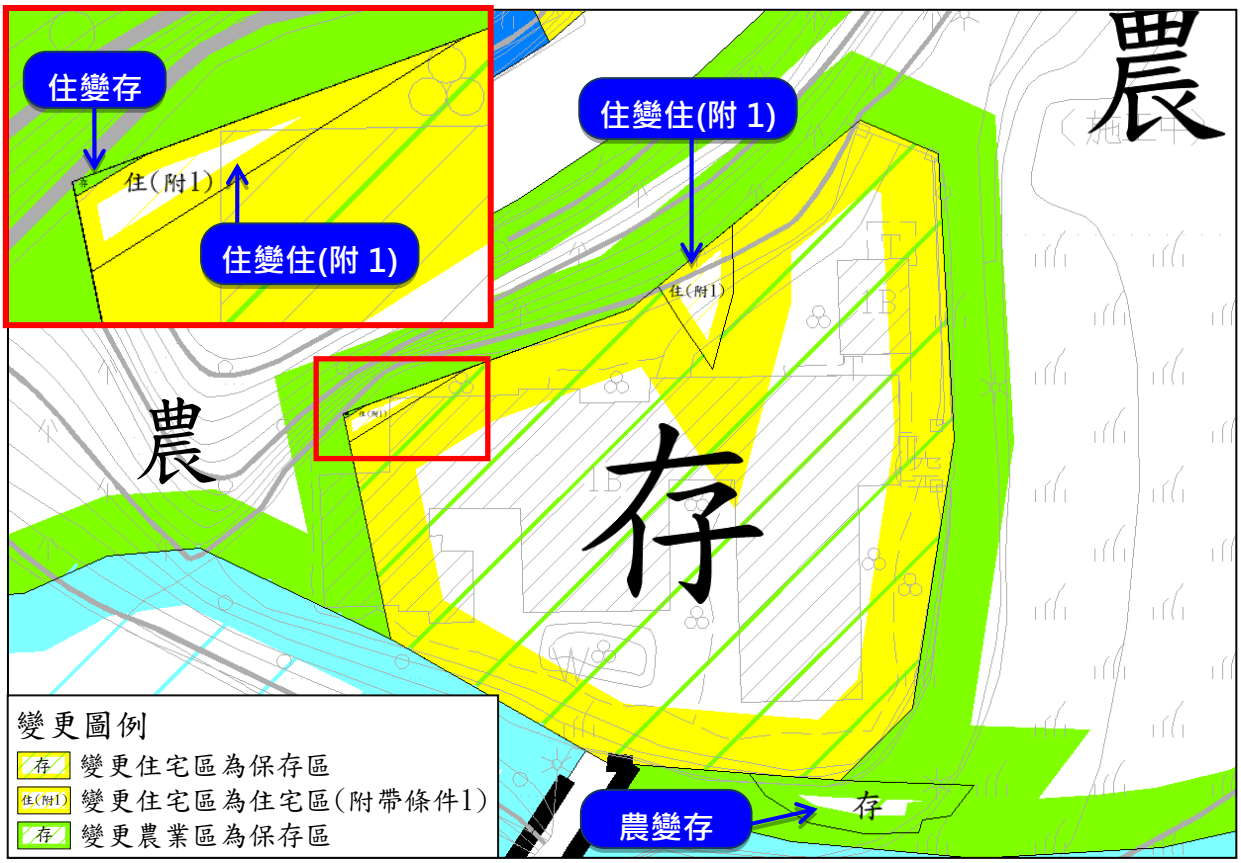


圖 2　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 2 案變更內容示意圖

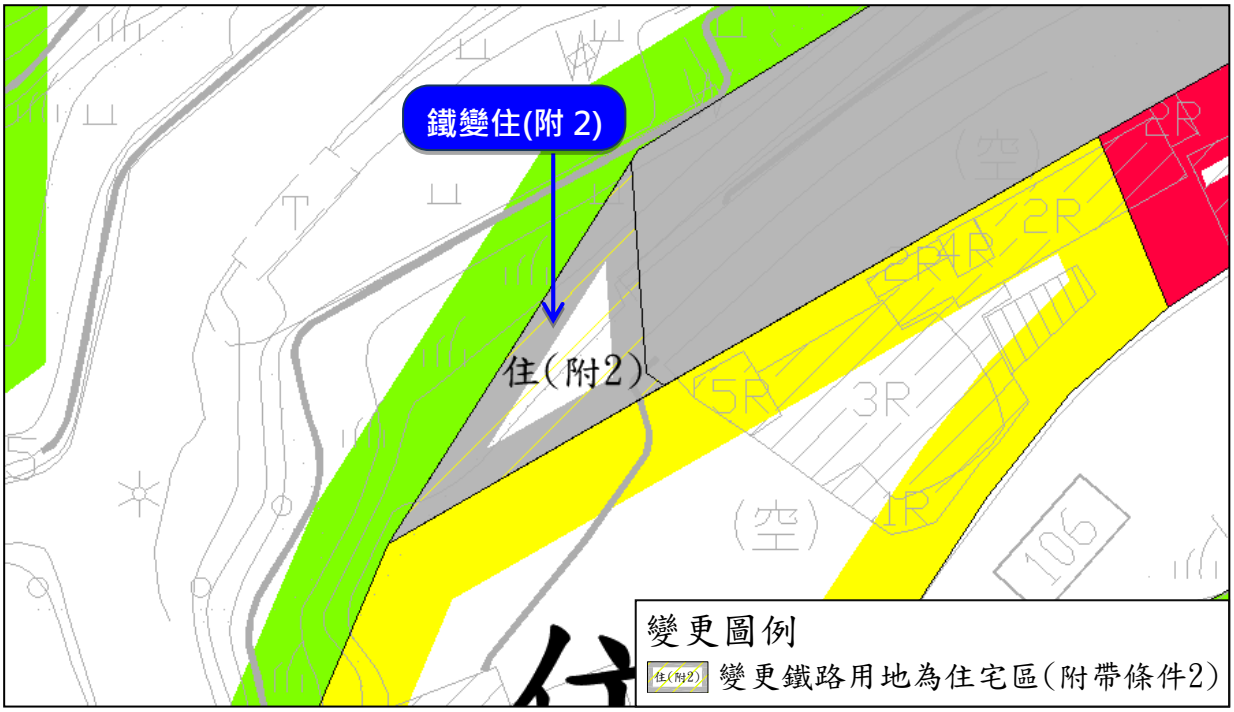


圖 3　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 3 案變更內容示意圖



圖 4　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 4 案變更內容示意圖

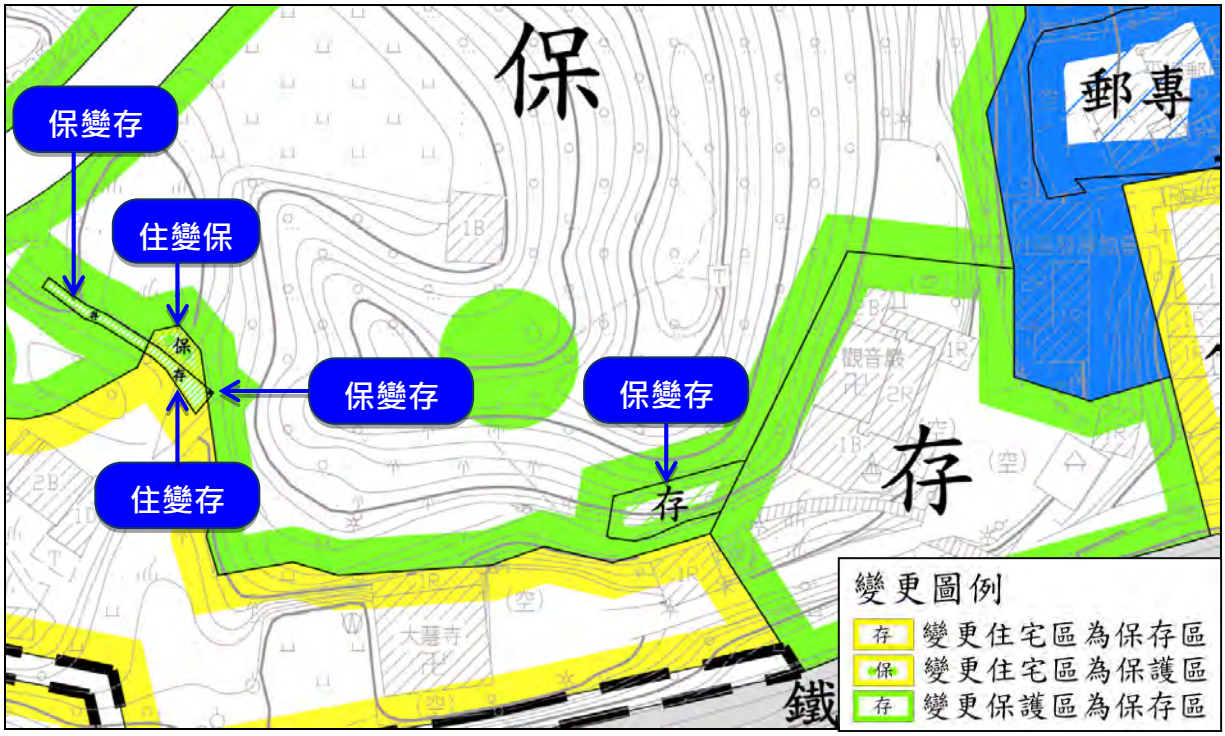


圖 5　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 5 案變更內容示意圖

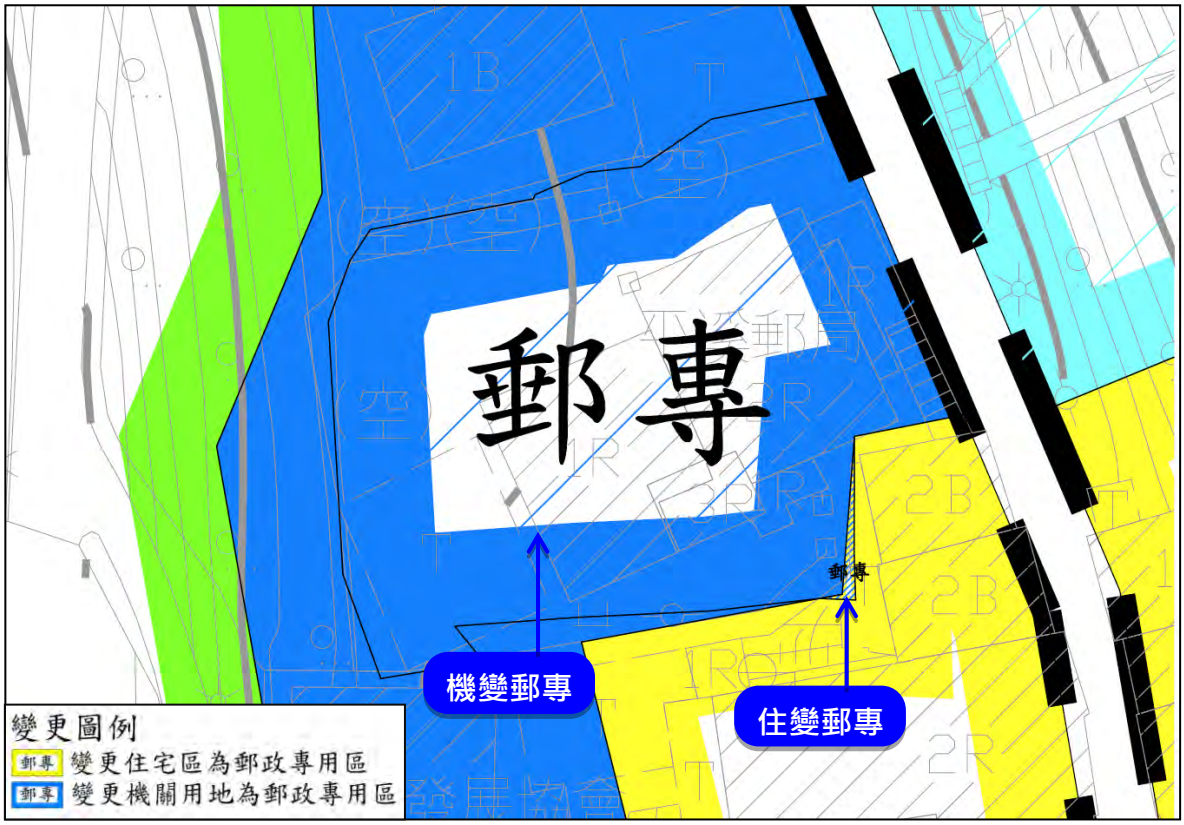


圖 6　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 6 案變更內容示意圖

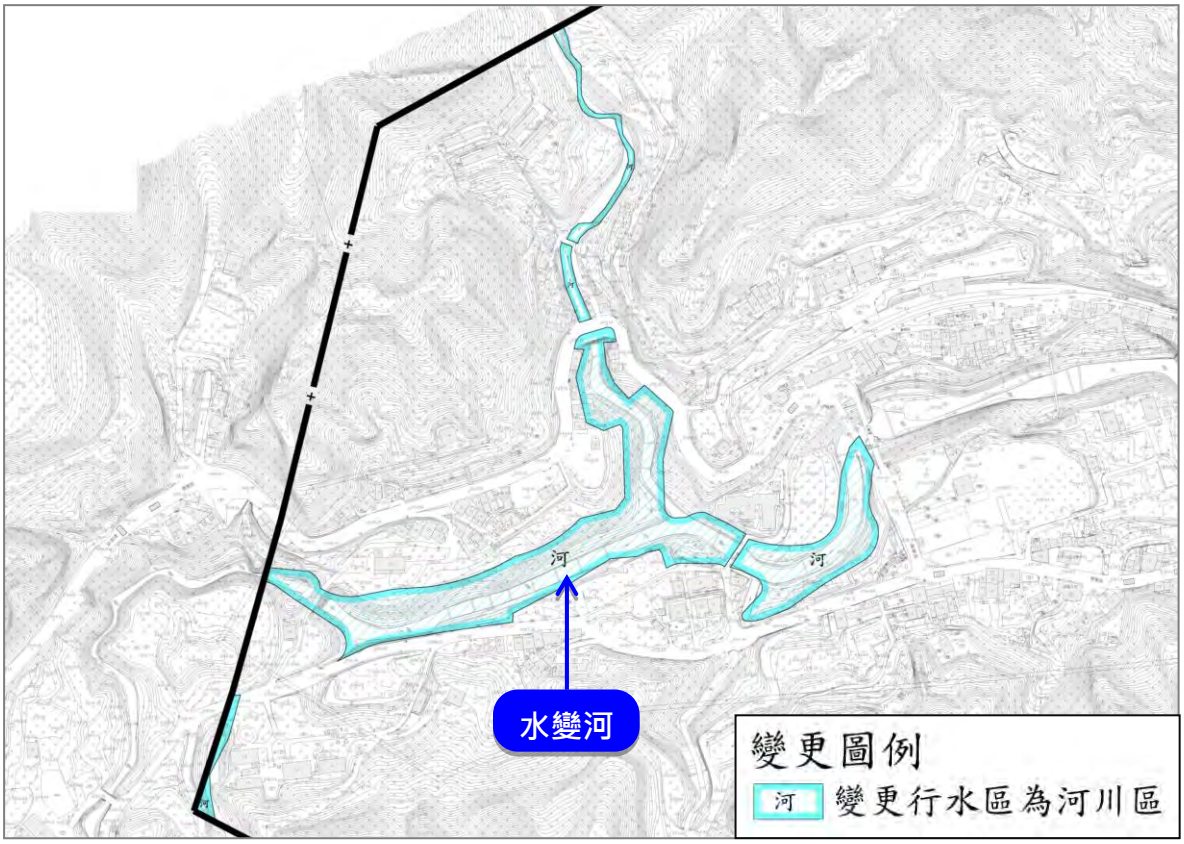


圖 7　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 7 案變更內容示意圖

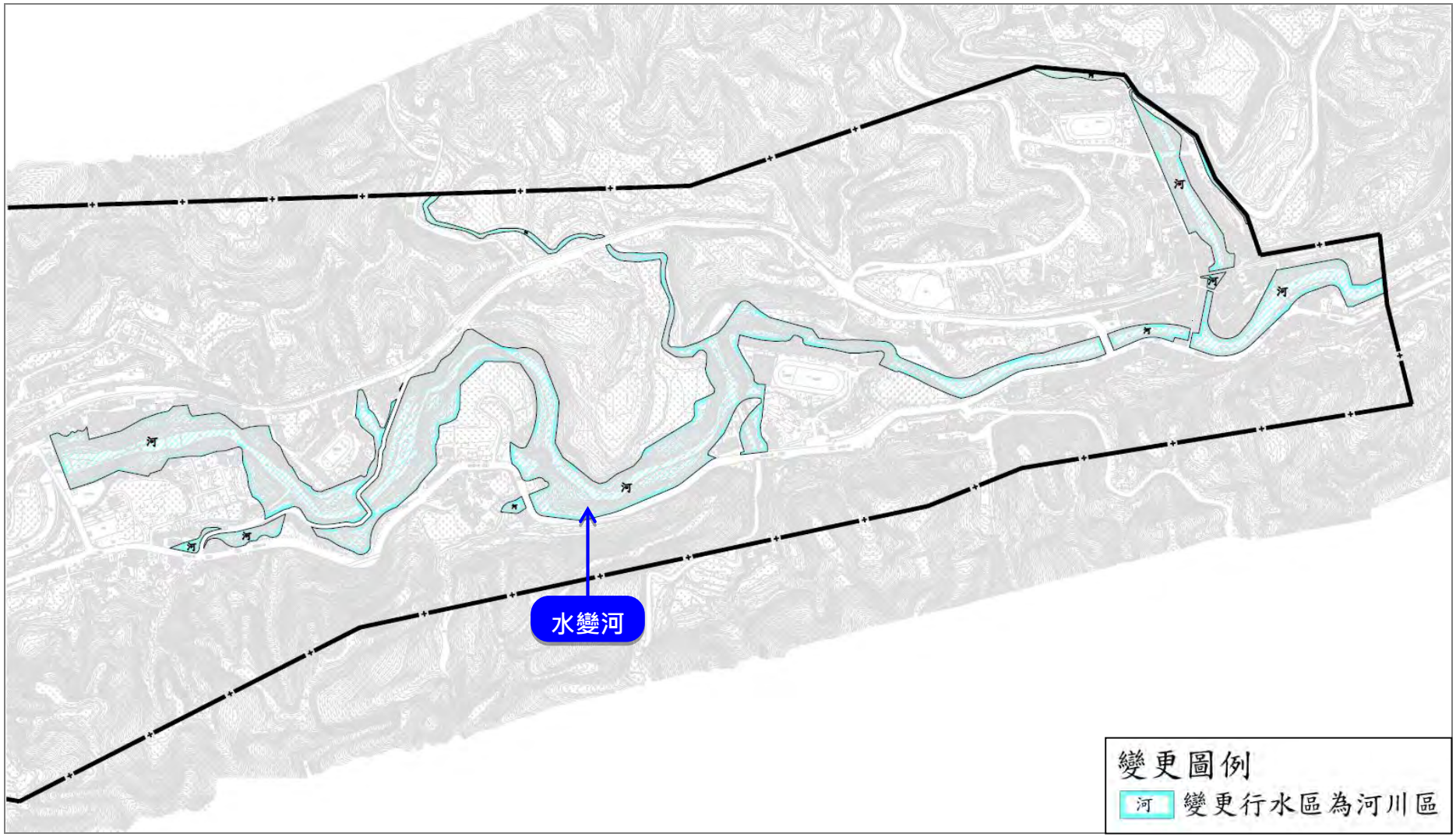


圖 8　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 8 案變更內容示意圖

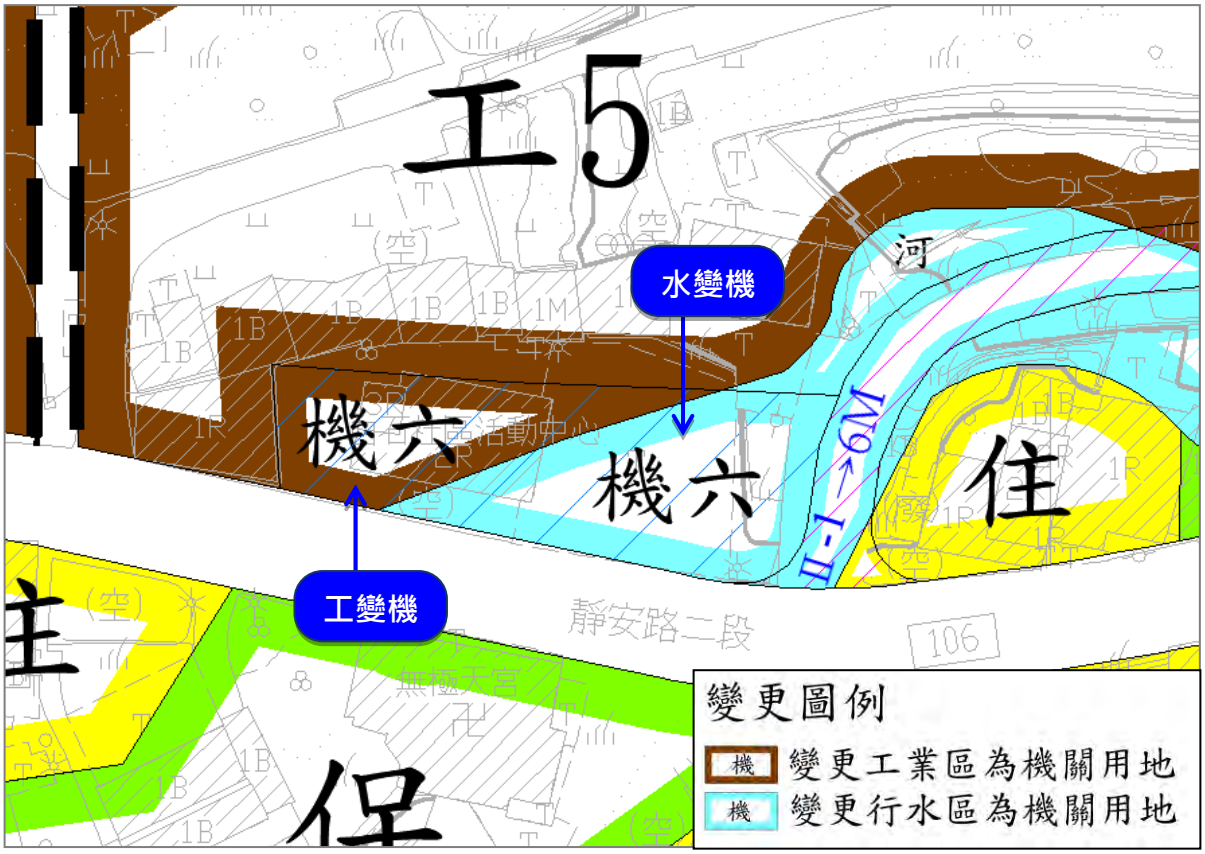


圖 9　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 9 案變更內容示意圖

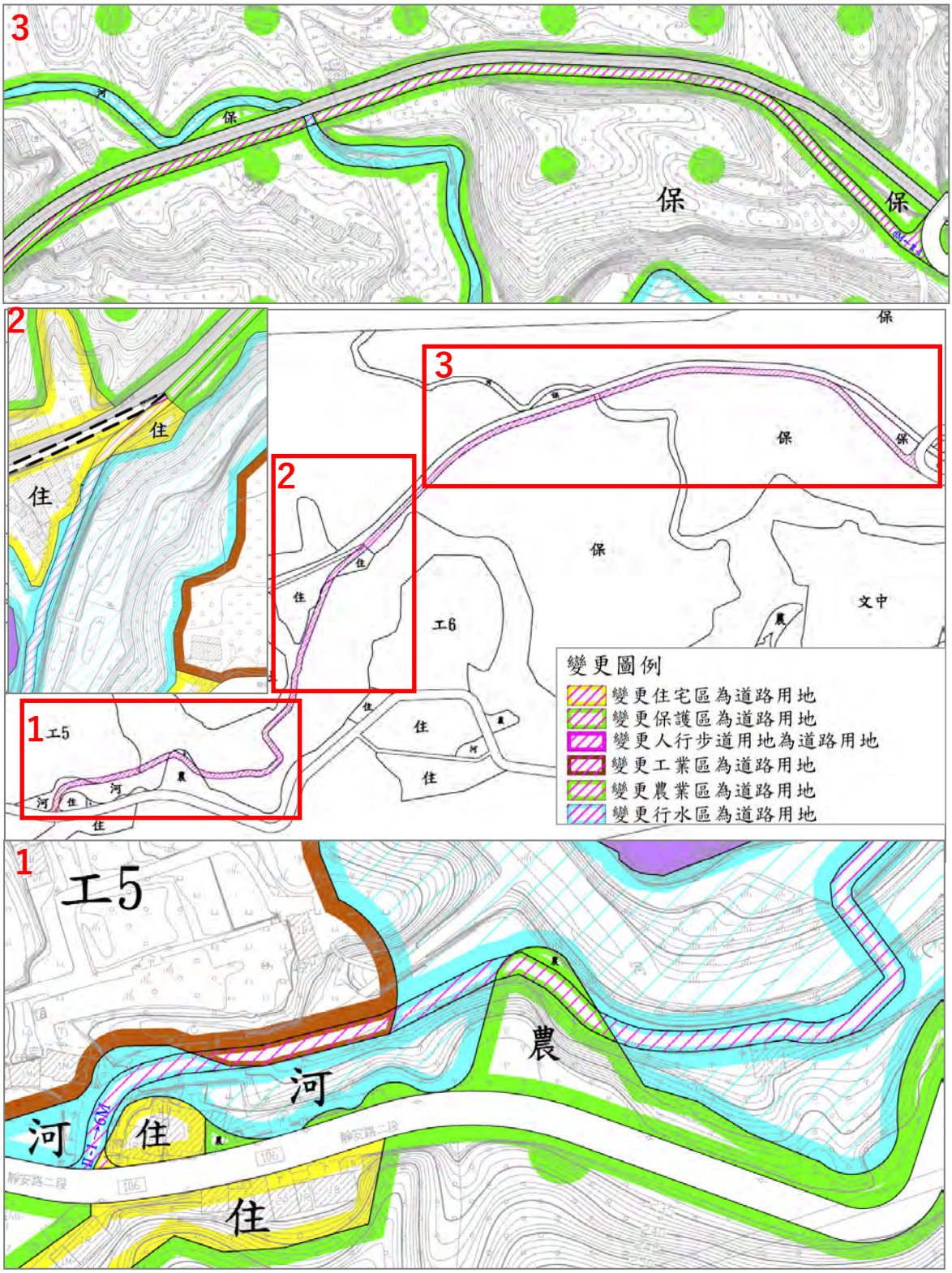


圖 10　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 10 案變更內容示意圖

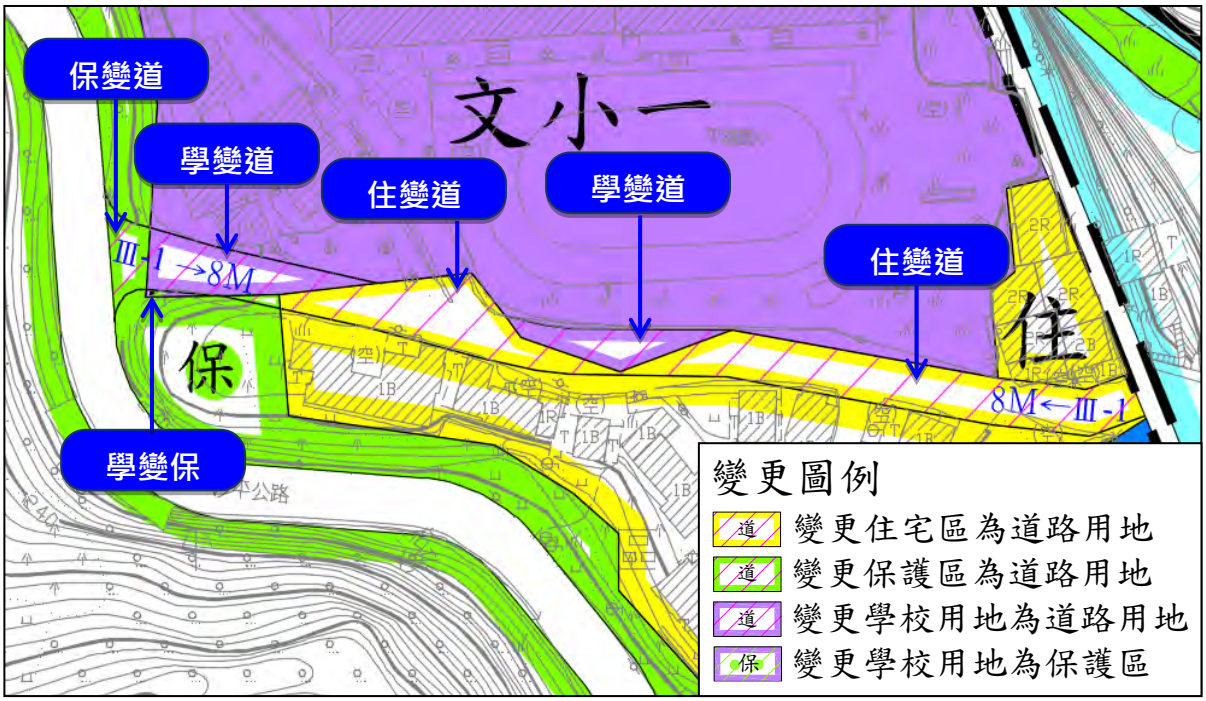


圖 11　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 11 案變更內容示意圖

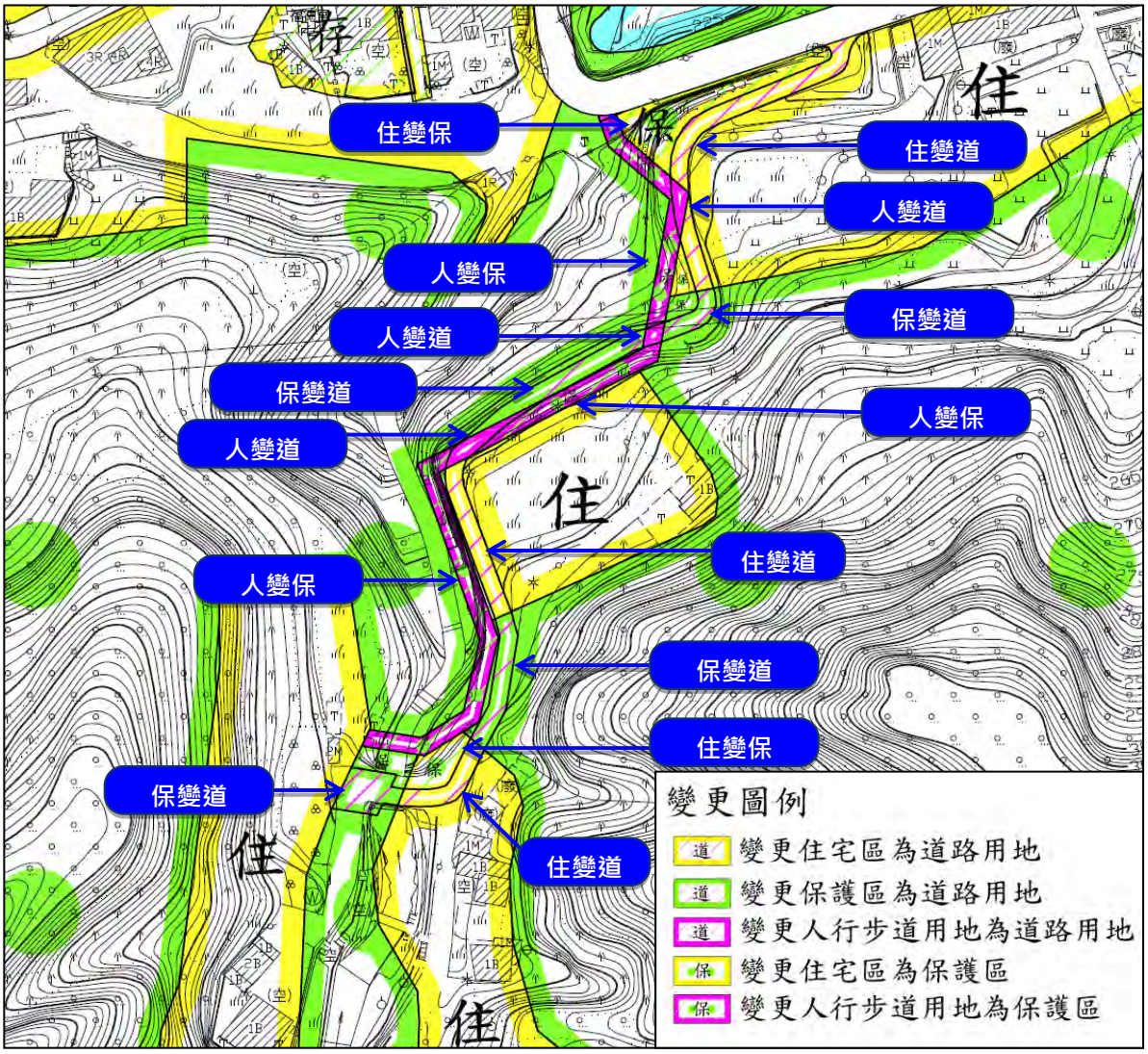


圖 12　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 12 案變更內容示意圖

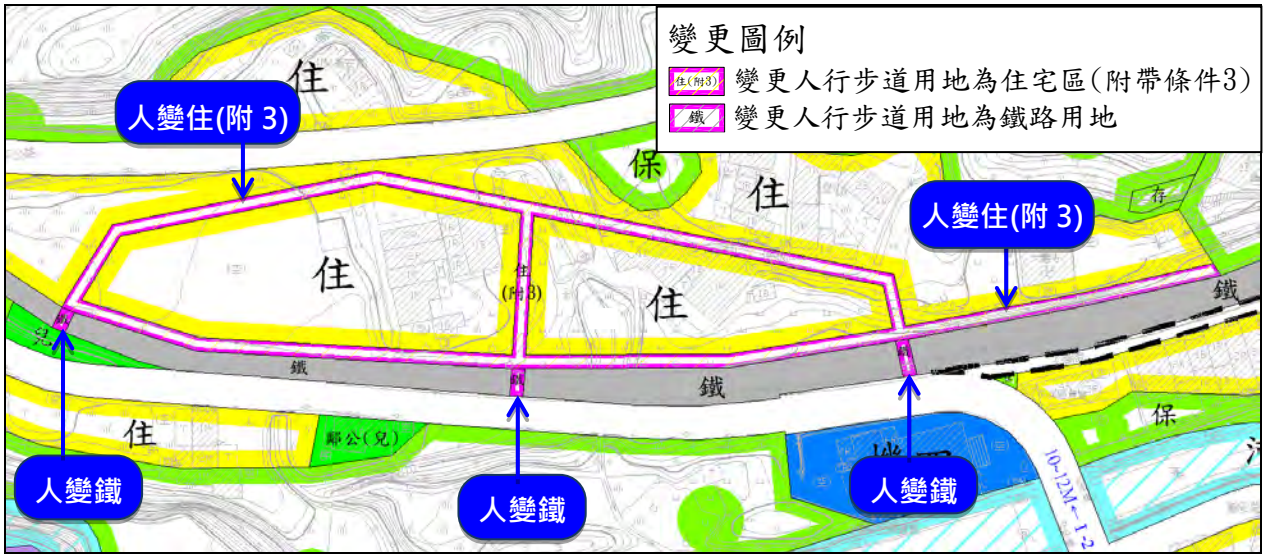


圖 13　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 13 案變更內容示意圖

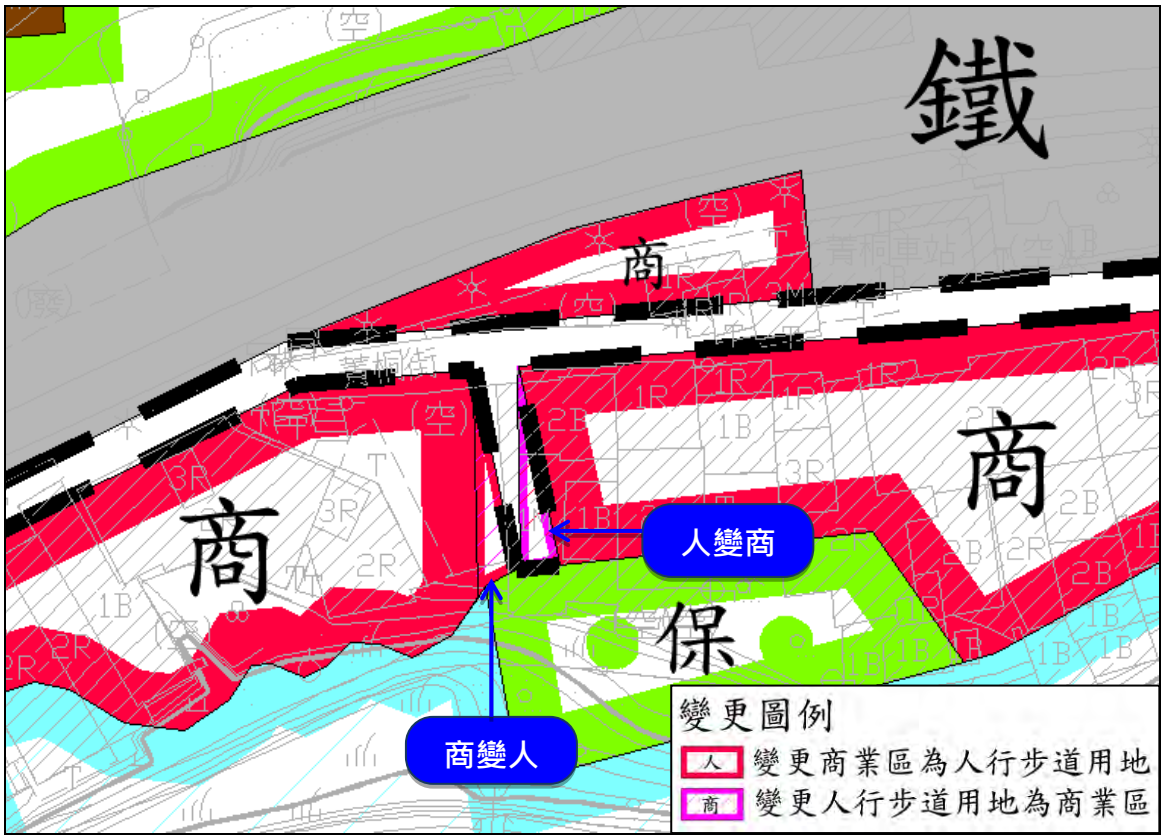


圖 14　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 14 案變更內容示意圖



圖 15　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 15 案變更內容示意圖

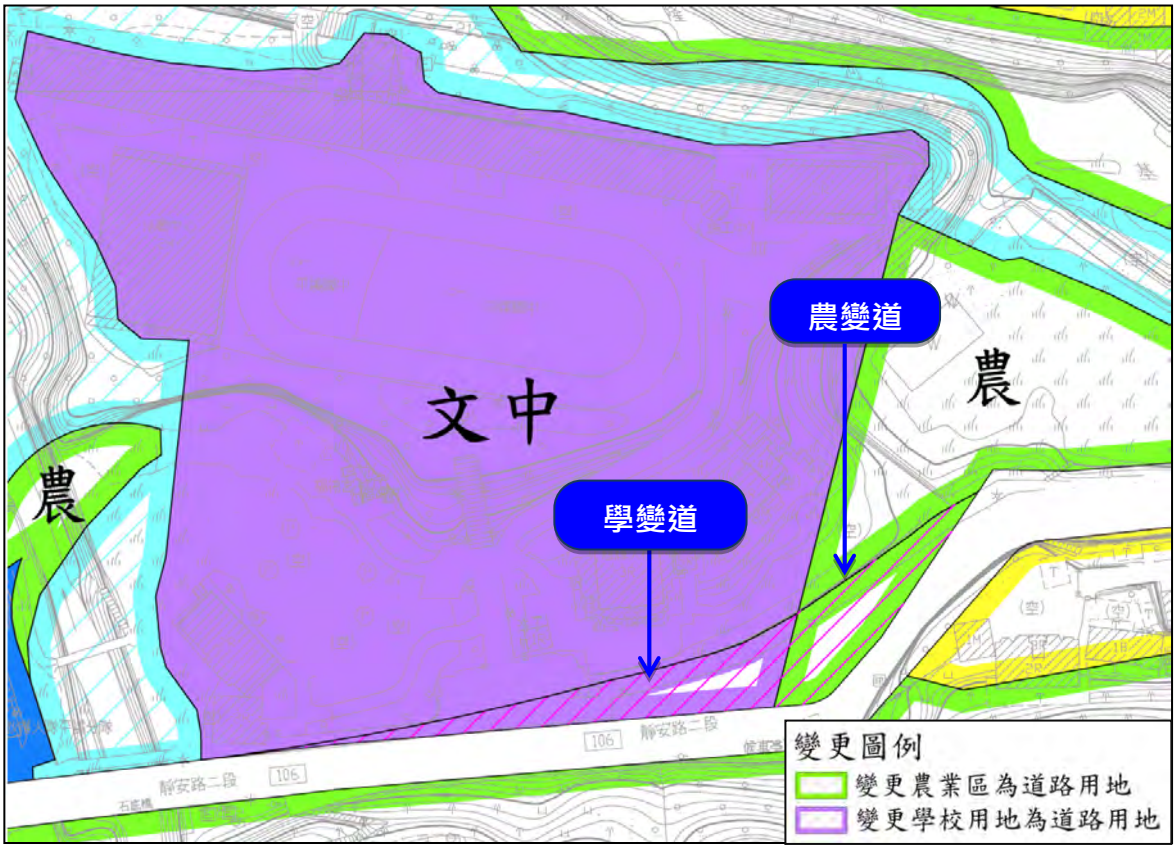


圖 16　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)新編號第 16 案變更內容示意圖

表 2　變更平溪細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)案土地使用分區管制要點變更內容綜理表

<table>
<tr><th>112.10.20 新北市都市計畫委員會
第 156 次會議決議</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</td><td>維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。</td><td>照案通過。</td></tr>
<tr><td>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。
但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。
前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</td><td>維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。</td><td>照案通過。</td></tr>
<tr><td>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他有關法令有訂定者外，其餘依下列規定：
<table>
<tr><th>土地使用分區及公共設施用地種類</th><th>容許使用內容</th></tr>
<tr><td><s>保存區(兼供鐵路使用)</s></td><td><s>依施行細則第 27 條規定，並提供台鐵經營車站業務設施等相關使用。</s></td></tr>
<tr><td>郵政專用區</td><td>依郵政法第 5 條規定得為下列使用：
1.銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。
2.郵政必要附屬設施：
(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
(3)郵政文物收藏及展示場所。
(4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
(5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</td></tr>
<tr><td>學校用地(文小二兼供文教社教使用)(990401)</td><td>除學校使用外，作其他各項使用之面積不得超過學校用地面積之 50%，本用地供使用項目：
1.學校。
2.托兒所。</td></tr>
</table></td><td>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他有關法令有訂定者外，其餘依下列規定：
<table>
<tr><th><s>土地使用分區及公共設施用地種類</s></th><th>容許使用內容</th></tr>
<tr><td>郵政專用區</td><td>依郵政法第 5 條規定得為下列使用：
1.銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。
2.郵政必要附屬設施：
(1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
(2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
(3)郵政文物收藏及展示場所。
(4)員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
(5)其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經直轄市、縣(市)政府審查核准之必要設施。</td></tr>
<tr><td>學校用地(文小二兼供文教社教使用)(990401)「變更平溪都市計畫(部分學校用地</td><td>除學校使用外，作其他各項使用之面積不得超過學校用地面積之 50%，本用地供使用項目：
1.學校。
2.托兒所。
3.民眾活動中心。
4.社區教育設施。
5.藝術館、博物館、社教館、圖書</td></tr>
</table></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>112.10.20 新北市都市計畫委員會
第 156 次會議決議</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>「變更平溪都市計畫(部分學校用地『文小二』為學校用地『文小二兼供文教社教使用』)案
3. 民眾活動中心。
4. 社區教育設施。
5. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
6. 教學教育展示場。
7. 其他與文教社教有關，並經新北市政府審查核准之設施。</td><td>「變更平溪都市計畫(部分學校用地『文小二』為學校用地『文小二兼供文教社教使用』)案
館、科學館及紀念性建築物。
6. 教學教育展示場。
7. 其他與文教社教有關，並經新北市政府審查核准之設施。

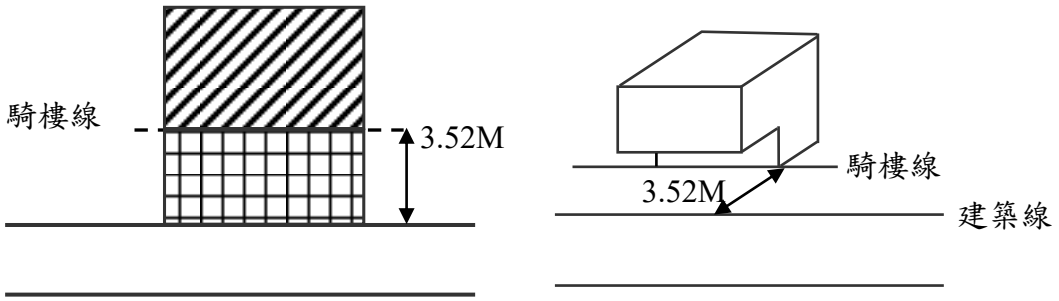
修正理由：
依新北市都市計畫委員會第156次會議決議修正條文內容，並配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會 115 年 6 月 9 日第 1102 次會議審議審議通過內容，刪除保存區(兼供鐵路使用)之容許使用內容。</td><td></td></tr>
<tr><td>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td>120%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>240%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>140%</td></tr><tr><td rowspan="2">~~保存區(兼供鐵路使用)~~</td><td>~~60%~~</td><td>~~160%~~</td></tr><tr><td colspan="2">~~但既有建物已超過者，不在此限。~~</td></tr><tr><td>郵政專用區</td><td>50%</td><td>200%</td></tr></table></td><td>四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table><tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>住宅區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>120%</td></tr><tr><td>住宅區(附1)</td><td>50%</td><td>120%</td></tr><tr><td>住宅區(附2)</td><td>50%</td><td>120%</td></tr><tr><td>住宅區(附3)</td><td>50%</td><td>120%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>240%</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>140%</td></tr><tr><td>保存區</td><td>60%</td><td>依施行細則規定辦理</td></tr><tr><td>郵政專用區</td><td>50%</td><td>200%</td></tr></table>
修正理由：
依新北市都市計畫委員會第156次會議決議修正條文內容，並配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會 115 年 6 月 9 日第 1102 次會議審議審議通過內容，刪除保存區(兼供鐵路使用)之分區種類及增訂住宅區(附 1)、住宅區(附 2)、住宅區(附3)之建蔽率及容積率。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table><tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr><tr><td colspan="2">學校用地(文小二兼供文教社教使用)</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50%</td><td>200%</td></tr></table></td><td>五、各項公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table><tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr><tr><td colspan="2">學校用地(文小二兼供文教社教使用)</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50%</td><td>200%</td></tr></table></td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>112.10.20 新北市都市計畫委員會
第 156 次會議決議</th><th>本次提會修正內容</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
</table>
修正理由：
配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會 115 年 6 月 9 日第 1102 次會議審議審議通過內容，維持鄰里公園兼兒童遊樂場用地使用不變更，故維持現行條文內容。
</td><td></td></tr>
<tr><td>六、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
<table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr>
<tr><td>~~保存區(兼供鐵路使用)~~</td><td>~~3.00~~</td><td>~~不予規定~~</td></tr>
<tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr>
</table>
(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。但留設騎樓側免留設該部分之前院或側院。(詳見附圖一)</td><td>六、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
<table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr>
<tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr>
</table>
(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。(詳見附圖一)

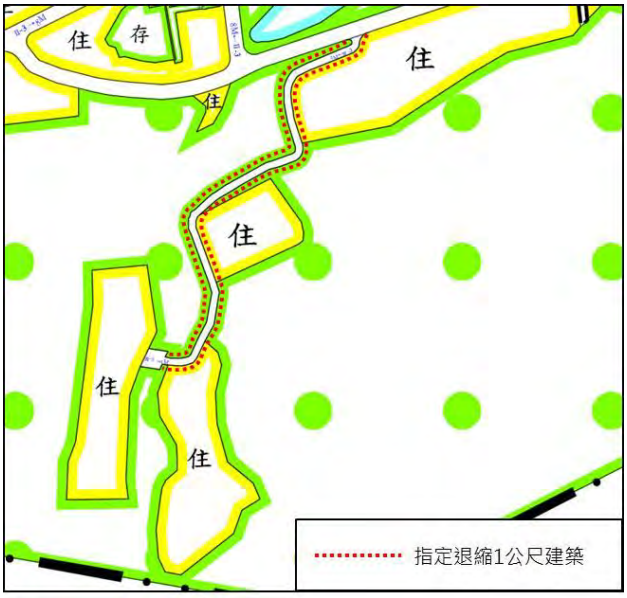
修正理由：
1.依新北市都市計畫委員會第 156 次會議決議新增條文。
2.配合施行細則公告實施，基於全市土地使用分區管制一致性，爰明訂院落退縮及人行空間。
3.施行細則第 41 條已有院落退縮通案性規定，爰僅增訂細則未予規定之分區及用地設置前院及側院規定。
4.配合「變更平溪主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)」案內政部都市計畫委員會 115 年 6 月 9 日第 1102 次會議審議審議通過內容，刪除保存區(兼供鐵路使用)之分區種類，另公園兼兒童遊樂場用地種類則維持鄰里公園兼兒童遊樂場用地使用不變更，故配合修正土地使用種類名稱。</td><td>依本次提會修正內容通過。</td></tr>
<tr><td>七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：
(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：
1.建築物用途為建築技術規則建築設計施</td><td>維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。</td><td>照案通過。</td></tr>
</table>

112.10.20 新北市都市計畫委員會 第 156 次會議決議	本次提會修正內容	市都委會決議
工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。		
八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。	照案通過。
九、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。	照案通過。
十、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費 (一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)×建築基地面積]×申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價×1.4。 (二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積×營建費用單價。 (三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。	維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。	照案通過。

112.10.20 新北市都市計畫委員會 第 156 次會議決議	本次提會修正內容	市都委會決議
(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。		
刪除。 ~~八、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。~~	維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。	照案通過。
十一、平溪臺陽礦業礦長宿舍東南側 4 公尺道路用地之土地，應自道路境界線退縮 1 公尺建築，不得設置植栽及障礙物，需供緊急防災救災通道使用，未來視情形辦理都市計畫變更作為道路使用。(詳見附圖二)	維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。	照案通過。
十二、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得依其決議辦理。	維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。	照案通過。
十三、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。	照案通過。
十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	維持新北市都市計畫委員會第156次會議決議內容。	照案通過。



附圖一　住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區



附圖二　平溪臺陽礦業礦長宿舍東南側之 4 公尺道路用地指定退縮

案由	變更鶯歌細部計畫（配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案　號	第七案

說明

壹、變更機關：新北市政府

貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

參、計畫緣起：

鶯歌火車站周邊為鶯歌早期發展核心，自 1902 年鐵路通車後，部分河運功能轉由鐵道承擔，鶯歌進而成為樹林、三峽煤礦轉運樞紐，帶動商業蓬勃發展，文化路亦躍升為鶯歌商業與政治中心。然而，受限於文化路腹地狹小，2003 年鶯歌火車站啟用跨站式站房後，鶯歌區公所遷至仁愛路，區域發展軸線亦逐步轉向後站（建國路側）。現況火車站北側部分公共設施用地長期未開闢，整體空間使用效率與服務機能亟待提升。

隨著捷運三鶯線於 115 年 6 月底通車，且鶯歌火車站與捷運三鶯線 LB08 站距離僅約 200 公尺，該站已成為北桃都會生活圈重要的通勤與轉運節點，並肩負串聯三鶯地區與雙北、桃園兩都會區的接駁功能，故本計畫為因應三鶯線 LB08 站通車、配合地區產業轉型及市府推動之重大政策，重新檢討並整合鶯歌火車站周邊之空間規劃，將火車站周邊低度利用之倉儲區及北側長期未開闢之公共設施用地一併納入本次變更範圍，透過都市計畫變更調整土地使用型態及配置相關公共設施用地，改善周邊交通系統及提升整體商業服務機能，以活化火車站周邊土地再發展並提升都市景觀風貌，落實都市再生及永續發展之目標。

另依 115 年 3 月 24 日內政部都市計畫委員會第 1097 次會議決議，有關私人倉儲區變更為文化特定產業專用區部分，尚缺乏鶯歌車站整體發展定位、文化特定產業專用區之整體規劃構想、開發計畫、需求分析、市政府引導機制與地方創生策略、公共設施用地需求與污染防治措施等，且部分倉儲區未納入本次檢討調整，爰此，本案將部分私有倉儲區暫予排除於本次計畫範圍外，俟相關議題達成具體共識後，再行研議後續都市計

說明	畫個案變更事宜。 本案細部計畫提經115年8月3日及115年9月17日新北市都市計畫委員會專案小組第5次及第6次會議討論，並配合前開內政部都市計畫委員會審竣通過之主要計畫內容，修正本案變更內容。另本案土地使用分區管制要點亦配合現行112年7月31日核定實施「變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）」案土地使用管制要點內容調整，並配合本次變更內容修正相關條文，以上皆已獲專案小組委員共識，故提會審議。 **肆、計畫範圍及面積：** 本計畫位於鶯歌都市計畫，以鶯歌火車站為中心，分布於仁愛路以西、建國路以南、文化路以南之區域。範圍包含機關用地（二）、公園兼兒童遊樂場用地（六）、部分鐵路用地及倉儲區、農會所有之住宅區，合計面積約1.2981公頃。 **伍、變更內容：** 一、變更內容：本案依循「變更鶯歌主要計畫（配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫）」案指導，變更細部計畫計畫土地使用分區及公共設施用地配置，詳表1至表2及圖1至圖3。 二、土地使用分區管制要點：本案依據現行112年7月31日核定實施之「變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）」案之土管內容，據以調整本案土管規定，並配合本次變更內容修正相關條文，詳表3至表4。 **陸、辦理經過：** 本案主要計畫及細部計畫已依法辦理公開展覽前座談會、都市計畫草案公開展覽及舉辦公開說明會。在都市計畫審議期間，主要計畫業經本市都市計畫委員會110年12月21日第136次會議及內政部都市計畫委員會115年3月24日第1097次會議審議在案；細部計畫則分別於115年8月3日及115年9月17日召開本會第5次及第6次專案小組會議進行續審。相關辦理歷

說明	程詳述如下：: 一、公開展覽前座談會：於 109 年 11 月 26 日下午 2 時於鶯歌區公所 6 樓大禮堂舉行座談會。 二、公開展覽：本案自 109 年 12 月 31 日公開展覽 30 日，於 109 年 12 月 31 日及 110 年 1 月 1 日、1 月 2 日刊登於聯合報 E4、E3、C8 版，並於 110 年 1 月 22 日上午 10 時整於鶯歌區公所 6 樓大禮堂舉辦公開展覽說明會。 四、新北市都市計畫委員（以下簡稱本會）會審議： 本案主要計畫及細部計畫由本會簡委員連貴（召集人）、王委員榮進、宋委員立垚、洪委員迪光、王委員思樺、劉委員惠雯等 6 位委員組成專案小組,前已於 110 年 4 月 7 日、110 年 7 月 26 日、110 年 8 月 31 日、110 年 10 月 15 日召開 4 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下： （一）110 年 4 月 7 日第 1 次專案小組研商會議： 1. 基於鶯歌陶瓷文化之特殊性，建議應擴大本案分析範圍，包含將鶯歌火車站之住宅區納入分析，並說明本案與鶯歌都市計畫通盤檢討之關聯性。 2. 建議應補充本案與周邊地區之交通系統、停車需求、人口、產業活動、商業需求等分析，以及說明鶯歌火車站周邊之定位。 3. 本案基於捷運 LB08 站及鶯歌火車站將形成當地重要之交通節點，爰有關交通分析內容，應以大眾運輸導向發展思維進行規劃，並建議應補充以下內容: (1) 捷運三鶯線 LB08 站未來預估旅客量、未來可能產生之交通流量，以及市府捷運局針對該捷運站之規畫構想。 (2) 本案未來停車場用地辦理立體化多目標使用，及其與火車站、捷運三鶯線 LB08 站之人車動線串聯系統空間示意與規劃論述。 4. 本案主要計畫與細部計畫範圍不一致，請檢視新北市是

說明	否有相關案例，並釐清之。 5. 本案將原公共設施保留地變更後，是否會影響區內公共設施用地需求，請檢討並釐清。 6. 請釐清都市計畫書規範得否排除「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」（以下簡稱:多目標使用辦法）之規定，並檢討本案劃設停車場用地（停二）之適宜性。倘都市計畫書排除多目標使用辦法中之附表規定係依據多目標使用辦法第 3 條，則應於事業及財務計畫內說明之。另倘未來停二用地將依促進民間參與公共建設法相關規定辦理開發，則相關使用項目得依多目標使用辦法第 3 條規定於計畫書中訂定，爰建議由交通主管機關或未來招商機關先行評估該用地最有利之使用項目，並於都市計畫書中載明，可使該用地之使用規範更為彈性。 7. 主要計畫變 3 案鐵路用地變更為車站用地，附帶條件規定應捐贈不低於 10%之土地折繳代金部分，請釐清該附帶條件規定之合理性。 （二）110 年 7 月 26 日第 2 次專案小組研商會議： 1. 有關鶯歌農會規範退縮留設雙站通廊部分，請補充相關退縮示意及通廊現況之環域圖說，以利了解未來通廊與捷運站如何連結。 2. 本案涉及 96 年發布實施「變更鶯歌都市計畫（鶯歌石南側中正路、文化路附近）建築高度管制計畫」案，考量公民或團體陳情意見提及建議解除高度管制，故請詳予補充說明鶯歌石高度管制範圍之視覺景觀示意之內容，供後續討論。 3. 本案後站解編公園兼兒童遊樂場用地，建議補充說明未來周邊地區 5 項開放性公共設施服務檢討分析。 4. 本案後站劃設停車場用地面積約為 0.88 公頃，請於下次會議補充本案予周邊之整體交通分析（包括：人行動線、車流分析、停車需求等），以論述該停車場用地劃

說明	設之合理性。 5. 請市府及規劃單位依前開意見妥為回應並補充相關說明資料後，再續提小組會議討論。 （三）110 年 8 月 31 日第 3 次專案小組研商會議： 1. 有關人民陳情意見部分業已說明完畢，後續請規劃單位將民眾陳情內容納入本案實質規劃內容一併檢討。 2. 有關本次提會補充本案與鶯歌火車站周邊都市再生規劃案之關聯性，以及本案對於鶯歌火車站周邊再生之功能與定位，請規劃單位後續納入都市計畫書中加強補充論述。 3. 另有關雙站通廊之動線規劃，以及鶯歌火車站及其周邊地區之停車供需分析，請規劃單位於下次實質內容審議時一併回應。 4. 請市府及規劃單位依前開意見妥為回應並補充相關說明資料後，再續提小組會議討論。 （四）110 年 10 月 15 日第 4 次專案小組研商會議： 1. 本市同時辦理變更主要計畫及擬定細部計畫之相關案例，其主、細計之計畫範圍皆一致，故考量本市都市計畫執行之一致性，建議將本案主要計畫範圍與細部計畫範圍調整為一致。 2. 本次會議說明停車場用地（停二）未來將透過留設開放空間補充都市計畫法第 45 條開放型公共設施用地，惟並未有相關土地使用分區管制要點或都市設計原則性內容，故請研議計畫區停車場及車站用地留設開放空間之相關機制，並納入細部計畫案於下次專案小組會議審議。 3. 本案停車場用地於土地使用管制要點中排除「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」中針對停車場用地申請立體化多目標之使用項目不得超過總容積樓地板面積三分之一之規定，惟考量該停車場用地之劃設仍須滿足地

說明	方停車需求，故建議研議相關規範機制，並納入細部計畫案於下次專案小組會議審議。 4. 有關農會未來改建後所留設之車道，應如何與未來需留設 6 公尺人行通廊進行整體規劃、縫合一事，建議納入細部計畫案於下次專案小組會議審議。 5. 有關主要計畫變更案，詳見附表 1 及附表 2。 6. 有關主要計畫人民陳情研析意見及市都委會專案小組初步建議意見，詳見附表 3。 7. 本案主要計畫業經專案小組討論完竣，授權作業單位依專案小組初步建議意見檢核修正後，續提本市都市計畫委員會大會審議。另本案細部計畫內容仍尚需研議，請作業單位提下次專案小組會議續審。 8. 請規劃單位於提本市都市計畫委員會大會時詳予說明本案之主要計畫與細部計畫分離原則，並請於後續修正計畫書時，妥予補充。 五、內政部都市計畫委員會審議： 本案主要計畫已於 111 年 4 月 19 日、112 年 1 月 10 日、113 年 7 月 2 日共召開 3 次專案小組研商會議，並經內政部都市計畫委員會 115 年 3 月 24 日第 1097 次會議審議決議（略以）：「...本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及新北市政府 114 年 12 月 8 日新北府城都字第 1142458767 號函送修正內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。一、變更內容綜理表提會編號三、四（倉儲區部分），依會中委員所提意見，尚缺乏鶯歌車站整體發展定位、文化特定產業專用區之整體規劃構想、開發計畫、需求分析、市政府引導機制與地方創生策略...故請市政府邀集國營台灣鐵路股份有限公司等研商，俟研提具體可行方案並取得共識後，再循法定程序檢檢討變更。」，故本案細部計畫將配合前開會議決議修正其變更內容。 六、內政部都市計畫委員會審議後之新北市都市計畫委員會專案

說明	小組審議： 本案細部計畫為配合內政部都市計畫委員會 115 年 3 月 24 日第 1097 次會議審竣通過之主要計畫內容，修正本案變更內容，並提會修正土地使用分區管制要點及研議涉及細部計畫之人民陳情。本案由本會簡委員連貴（召集人）、劉委員玉山、謝委員靜琪、蕭委員再安、張委員馨文、王委員靚琇等 6 位委員組成專案小組，並於 115 年 8 月 3 日及 115 年 9 月 17 日召開本會第 5 次及第 6 次專案小組會議討論，且經前開小組審議後以獲致具體共識，其專案小組初步建議意見如下： （一）115 年 8 月 3 日第 5 次專案小組研商會議： 1. 配合鶯歌三通於 112 年發布實施並已完成主細計拆離作業，本案細部計畫案名同意修正為「變更鶯歌細部計畫（配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫）案」。 2. 有關主要計畫變3、變4案，前經內政部都市計畫委員會審議未獲通過。考量臺鐵公司對其土地變更需求、回饋方式及相關財務條件仍有意見，且「鶯歌鐵路立體化可行性」計畫相關規劃內容尚未與臺鐵公司取得共識，請捷運工程局續與臺鐵公司協調研商，俟相關議題獲具體共識後，再行研議後續都市計畫個案變更事宜。 3.「變更鶯歌細部計畫（配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫）」案變更內容綜理表、土管要點修正對照表及土管要點，詳表 1 至表 3 市都委會專案小組初步建議意見欄，本次專案小組已獲具體共識，相關內容授權作業單位檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。 （二）115 年 9 月 17 日第 6 次專案小組研商會議： 1. 有關人民陳情案涉及主要計畫及細部計畫內容，應依計畫層級拆分處理，故請規劃單位敘明屬主要計畫層級，業經 110 年 12 月 21 日新北市都市計畫委員會第 136 次會議審竣；本次僅就細部計畫暫予保留陳情意見續予討論。本案公民或團體陳情意見綜理表，詳表 1 市都委會

說明	專案小組初步建議意見欄。 2. 本次專案小組已獲具體共識，相關內容授權作業單位檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。 **柒、檢討後計畫：** 一、計畫範圍及面積 本案變更範圍位於鶯歌火車站及周邊地區，包含農會所有之住宅區、商業區、文化特定產業專用區、宗教專用區、廣場用地、綠地、停車場用地、合計面積約 1.2981 公頃。 二、土地使用計畫 本案變更後之土地使用計畫共劃設住宅區、商業區、文化特定產業專用區及宗教專用區等 4 項土地使用分區，計畫面積合計 0.9984 公頃，占計畫總面積之 76.91%。 三、公共設施計畫 本案變更後之公共設施計畫共劃設公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及停車場用地等 3 項公共設施用地，計畫面積合計 0.2997 公頃，占計畫總面積之 23.09%。 四、實施進度及經費概估 本計畫變更內容編號第 1 案所涉範圍由新北市政府採公辦市地重劃方式辦理開發，範圍包含變更後之商業區、文化特定產業專用區、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地及停車場用地，合計面積 1.2981 公頃。其中公園兼兒童遊樂場、廣場及停車場之公共設施用地，以市地重劃方式取得。 五、土地使用分區管制要點 本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。 **捌、公民或團體陳情意見案：** 本案公民或團體陳情意見係屬主要計畫於 110 年 12 月 21 日新北市都市計畫委員會第 136 次會議決議涉及細部計畫之暫予保留案(人 1 至人 4)，共計 4 案，並已獲專案小組委員共識（詳表 5）。

	玖、以上符合法定程序，提請大會審議。
決議	一、除以下意見，餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過: 1.計畫案名請配合實際變更需求情形酌予修正。 2.土管第 8 點請檢視文字酌予修正。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1「變更鶯歌細部計畫(配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫)」案變更面積統計表

項目			計畫面積（公頃）	增減面積（公頃）	變更後面積（公頃）	百分比（%）	備註
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	112.3209	-	112.3209	31.91	
		第二種住宅區（國宅用地）	1.0805	-	1.0805	0.31	
		小計	113.422	-	113.422	32.22	
	商業區		11.4272	0.4117	11.8389	3.36	
	乙種工業區		57.0751	-	57.0751	16.22	
	倉儲區		3.8608	-0.0471	3.8137	1.08	
	宗教專用區		0.3339	0.0471	0.381	0.11	
	文化特定產業專用區		0.0000	0.1449	0.1449	0.04	
	農業區		4.8996	-	4.8996	1.39	
	保護區		35.4851	-	35.4851	10.08	
	景觀保護區		14.3827	-	14.3827	4.09	
	河川區		8.7652	-	8.7652	2.49	
	河川區兼供道路使用		0.0312	-	0.0312	0.01	
	小計		249.6622	0.5566	250.2188	71.09	
公共設施用地	機關用地		2.7868	-0.3685	2.4183	0.69	
	學校用地	文小用地	11.6219	-	11.6219	3.30	
		文中用地	7.3428	-	7.3428	2.09	
		文高用地	4.0246	-	4.0246	1.14	
		文職用地	0.7655	-	0.7655	0.22	
		小計	23.7548	-	23.7548	6.75	
	公園用地		7.5533		-	2.15	
	公園用地兼供兒童遊樂場使用		2.3329	-0.1359	2.1970	0.62	
	綠地用地		5.5137	-	5.5137	1.57	
	體育場用地		3.3110	-	3.3110	0.94	
	廣場用地		0.0000	0.0780	0.0780	0.02	
	市場用地		1.0896	-	1.0896	0.31	
	停車場用地		0.2189	0.0927	0.3116	0.09	
	加油站用地		0.1323	-	0.1323	0.04	
	變電所用地		0.1714	-	0.1714	0.05	
	電路鐵塔用地		0.0517	-	0.0517	0.01	
	道路用地		41.9652	-	41.9652	11.92	
	鐵路用地		7.6408	-0.2229	7.4179	2.11	
	鐵路用地兼供道路使用		0.2393	-	0.2393	0.07	
	綠地用地兼供鐵路使用		0.1042	-	0.1042	0.03	
	高速公路用地		2.4704	-	2.4704	0.70	
	捷運系統用地		0.2933	-	0.2933	0.08	
	溝渠用地		2.1208	-	2.1208	0.60	
	綠地用地兼供道路使用		0.5492	-	0.5492	0.16	
	小計		102.2996	-0.5566	101.743	28.91	
計畫總面積			351.9618	-	351.9618	100.00	

註：表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量，並以土地謄本登記面積為準。

表 2「變更鶯歌細部計畫（配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫）」案變更內容綜理表

<table>
<tr><th>公展草案變更內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr>
<td>
<table>
<tr><th colspan="3">擬定內容</th></tr>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>擬定後面積(公頃)</th><th>百分比(%)</th></tr>
<tr><td rowspan="5">土地使用分區</td><td colspan="2">住宅區</td><td>0.3947</td><td>6.14</td></tr>
<tr><td colspan="2">商業區(附)</td><td>0.3685</td><td>5.73</td></tr>
<tr><td colspan="2">文化特定產業專用區(附)</td><td>0.9297</td><td>14.45</td></tr>
<tr><td colspan="2">宗教專用區(附)</td><td>0.0428</td><td>0.67</td></tr>
<tr><td colspan="2">小計</td><td>1.7357</td><td>26.99</td></tr>
<tr><td rowspan="9">公共設施用地</td><td rowspan="2">停車場用地</td><td>停一</td><td>0.8799</td><td>13.68</td></tr>
<tr><td>停二(附)</td><td>0.2189</td><td>3.40</td></tr>
<tr><td colspan="2">小計</td><td>1.0988</td><td>17.08</td></tr>
<tr><td rowspan="4">廣場用地</td><td>廣一(附)</td><td>0.1147</td><td>1.78</td></tr>
<tr><td>廣二(附)</td><td>0.0976</td><td>1.52</td></tr>
<tr><td>廣三(附)</td><td>0.0702</td><td>1.09</td></tr>
<tr><td colspan="2">小計</td><td>0.2825</td><td>4.39</td></tr>
<tr><td colspan="2">車站用地(附)</td><td>3.3151</td><td>51.54</td></tr>
<tr><td colspan="2">小計</td><td>4.6964</td><td>73.01</td></tr>
<tr><td colspan="3">細部計畫總面積</td><td>6.4321</td><td>100.00</td></tr>
</table>
</td>
<td>
依本次提會建議修正內容通過。

修正理由：
依據內政部 115 年 3 月 24 日第 1097 次大會審竣內容之修正方案，將未有開闢計畫之公保地(機二、公兒六及私有鐵路用地)納入市地重劃範圍，並考量市地重劃財務可行下，重新調整公共設施用地配置，並集中劃設公園兼兒童遊樂場用地用地、廣場用地及停車場用地，以符實際所需。

修正後變更內容：
<table>
<tr><th colspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th rowspan="2">原計畫(公頃)</th><th rowspan="2">新計畫(公頃)</th><th rowspan="2">變更理由</th></tr>
<tr><th>主編號</th><th>次編號</th></tr>
<tr><td>一</td><td>1</td><td>鶯歌區公所西側</td><td>機關用地(機二)(0.3685)</td><td>商業區(附 1)(0.2395)
公園兼兒童遊樂場用地(附 1)(0.1290)</td><td>1. 依據 109 年草案審查會，考量機二用地無相關指定用途，經用地主管機關(新北市政府財政局)確認無開闢計畫及無使用需求。另檢討機關用地之服務半徑 500 公尺內已有機一用地(鶯歌區公所)可作為替代性公共設施，故為維護私有土地所有權人權益並促進土地利用效益，將</td></tr>
</table>
</td>
<td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td>
</tr>
</table>

公展草案變更內容	市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
						未開闢機關用地納入發開整範圍，以市地重劃方式開發。 2.考量機關用地因歌且為市二鄰火車站多及用，屬要心邊業使歌展區，故本鶯發地為市落實TOD發動區型開展、推共將地鄰更區周邊變(附1)，並部分土為兒遊地(附1)，以升車環並際五用地面積。	
		2	鶯歌火車	公園兼兒童遊樂場用地(0.2649)	商業區(附1)(0.1722)停車場用	1.依據108年機關協調會，機關用地經	

公展草案變更內容	市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
			站前停車場西南側		地(附1)(0.0927)	主管用地機關(新北市政府建工處)確認無開闢計畫。另檢討公兒六用地之服務半徑500公尺內已有公園用地(公二)可作為替代共性設施，故為維護私有土地人權益及促進土地利用效益，將未開闢公兒六用地整體納入開發範圍，並以市地重劃方式辦理開發。 2.考量公兒六用地因歌鄰近車站且為火車邊多及市商業使用，歌展區，屬鶯發地為落實TOD要心區，及推動周邊轉型，參酌商業分區為故本發展化更畇鄰變	

公展草案變更內容	市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
						業區(附1)。另將部分土地變更為停車場用地，以因應未來發展停車需求。	
		3	鶯歌火車站臨建國路側之私有鐵路用地	鐵路用地(0.2229)	文化特定產業專用區(附1)(0.1449) 廣場用地(附1)(0.0780)	1.依據108年調查機關協會，涉及私人有用地之鐵路用地主管機關(國營臺灣鐵路股份有限公司)確認尚無開闢具體計畫，故為維護土地人有有權及促進土地效益，將鐵路用地納入整體開發範圍，以市方式並重劃理開發。 2.考量鶯歌火車站場小且交通混亂，為改善車站周邊及4案私有倉儲環境變前地現況動線，為歌火車站腹地狹前廣	

公展草案變更內容	市都委會專案小組初步建議意見						市都委會決議
						業需將地文產區另地廣地以車空邊休停 產型土為定用 區轉求，故土為更特專 求部分更部分更特專 部變化業(附1)； 變場用地 (附1)， 提供火車周之等 站候及區、 間地憩空間。	
				附帶條件 1： 1.本案應辦重劃公式開發。 2.本案以市地重劃方式整理。 3.本地範圍含市劃包機公園路部範圍、六範鐵地範圍。 3.重劃負擔總表共擔土地面積合計以45%為原則。			
		如上	-				

<table>
<tr><th>公展草案變更內容</th><th>市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td></td><td>依本次提會建議修正內容通過。

修正理由：
依據內政部 115 年 3 月 24 日第 1097 次大會審竣內容之修正方案，並配合民眾陳情意見辦理。同時，遵循「新北市既有宗教建築物土地變更都市計畫審議原則」及民政局輔導合法化原則，將鶯歌區中正段 1120-5 及 1120-6 地號等 2 筆土地，變更為宗教專用區。

修正後變更內容：
<table>
<tr><th>編號</th><th>位置</th><th>原計畫
(公頃)</th><th>新計畫
(公頃)</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td rowspan="2">二</td><td>鶯歌火車站東側、建國路以南之私有倉儲區</td><td>倉儲區
(0.0471)</td><td>宗教專用區(附 2)
(0.0471)</td><td>考量玄儒慈惠堂尚符合「新北市既有宗教建築物土地變更都市計畫審議原則」規定，並依據新北市政府民政局 113 年 9 月 11 日新北民宗字第 1131738123 號函載明該寺廟現已取得該筆土地所有權人捐贈同意書且為地方重要信，同意輔導玄儒慈惠堂辦理合法寺廟登記，故依據前開相關規定及函文，將玄儒慈惠堂既有主體建物坐落土地變更為宗教專用區(附 2)。</td></tr>
<tr><td>如上</td><td>-</td><td>附帶條件 2：
1. 應捐贈不低於 5% 之</td><td></td></tr>
</table></td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

公展草案變更內容	市都委會專案小組初步建議意見					市都委會決議
				土地並代繳折金。 2.捐獻代數之金額由市委家專價以業者估查後，依下列計算，查需式之估費，所用由申請人負擔，但捐獻其數額不低於後更一次現公告值1.4倍。 3.捐獻代數之金額＝三家以上估查地專價以業者基價格之(取最高價計算)x45%。		

註：1.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2.表內面積應依核定圖辦理實地分割測量面積為準。

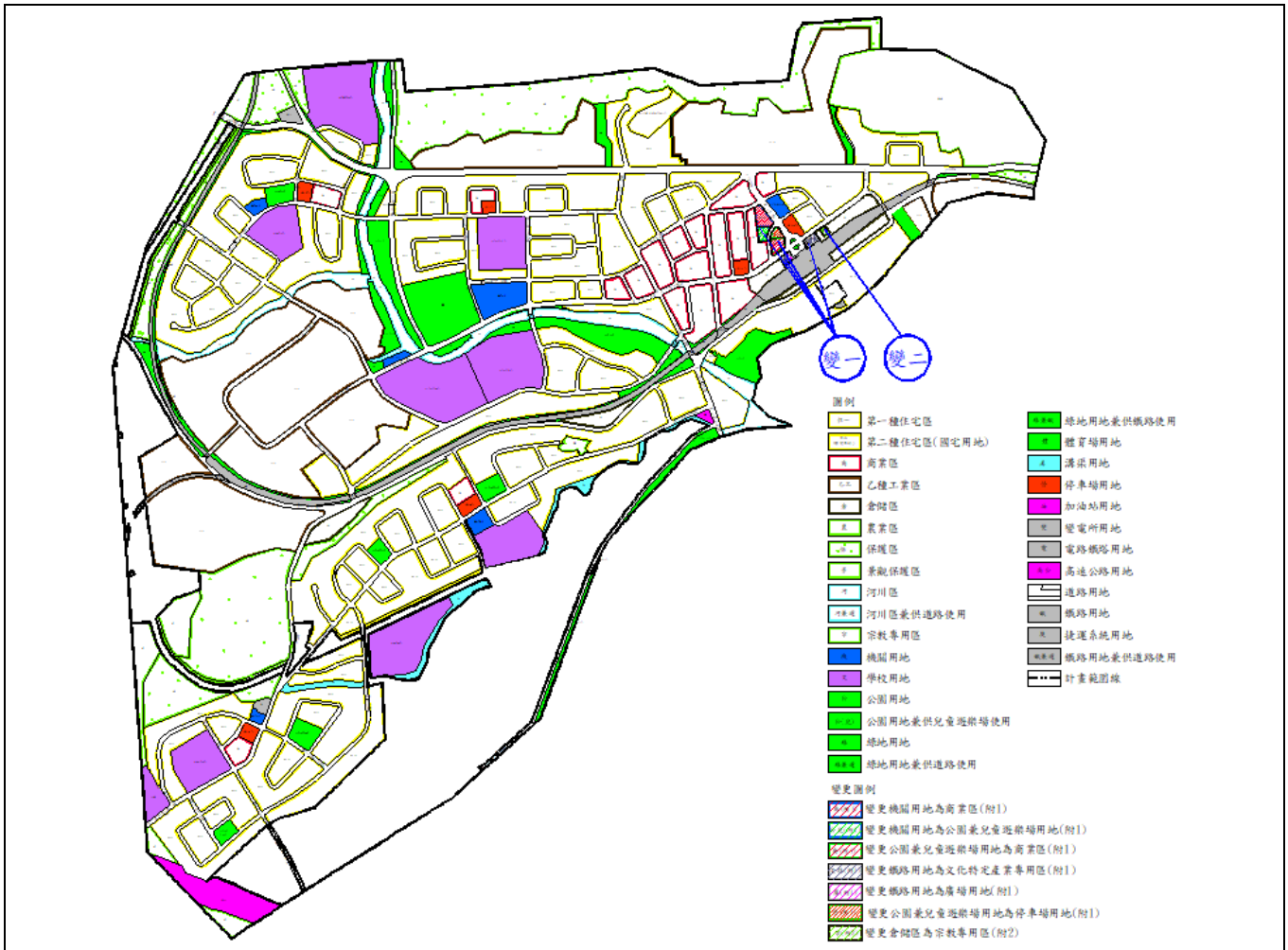


圖 1「變更鶯歌細部計畫（配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫）」案變更位置示意圖

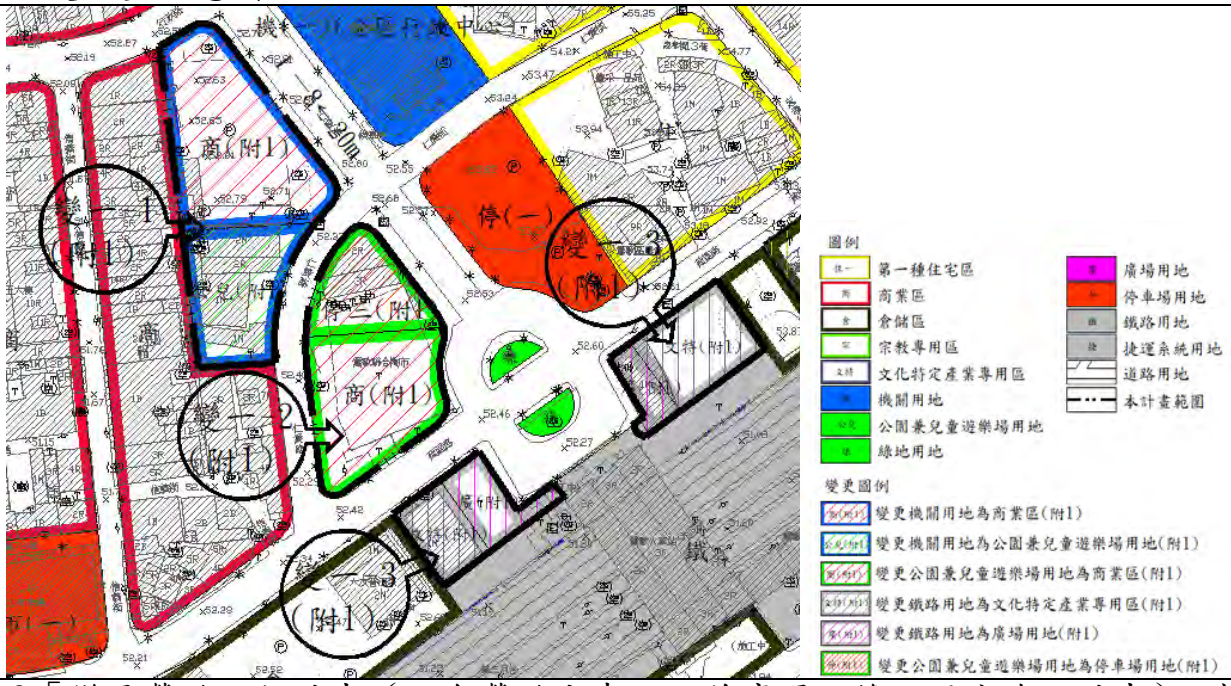


圖 2「變更鶯歌細部計畫（配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫）」案變 1-1 案、變 1-2 案、變 1-3 案示意圖

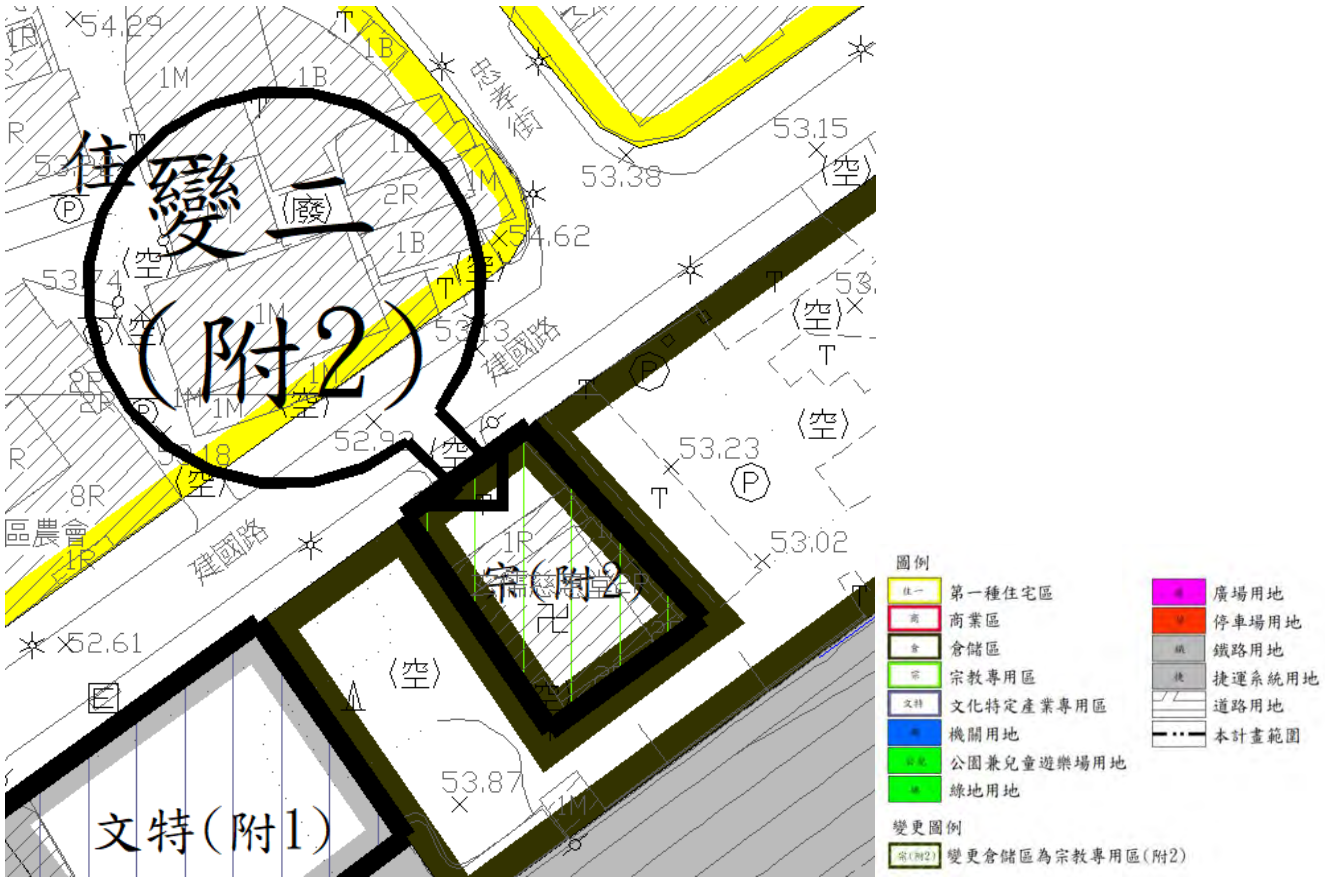


圖 3「變更鶯歌細部計畫（配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫）」案變 2 案示意圖

表 3「變更鶯歌細部計畫（配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫）」案土地使用分區管制要點修正對照表

<table>
<tr><th>公開展覽條文</th><th>現行計畫條文
【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】</th><th>市都委會專案小組
初步建議意見</th><th>市都委會
決議</th></tr>
<tr><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。</td><td>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。</td><td>依公開展覽條文通過。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>二、本細部計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</td><td>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。
前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫範圍。</td><td>依本次提會建議修正內容通過。

修正理由：
鶯歌都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。

修正後內容：
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。
前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫範圍。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>三、各土地使用分區<u>或</u>公共設施用地除依施行細則及其他機關法令有訂定者外，其餘依下列規定:
<table><tr><th>土地使用分區<u>或</u>公共設施用地種類</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>文化特</td><td>一、供陶瓷產業生</td></tr></table></td><td>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。
<table><tr><th>土地使用分區及公共設施用地種類</th><th>容許使用內容</th></tr><tr><td>倉儲區</td><td>1.以供倉儲業、批</td></tr></table></td><td>依本次提會建議修正內容通過。

修正理由：
1.配合主計審竣方案，刪除車站用地容許使用項目。
2.文化特定產業專用區（附）參酌新北市其他產業專用區規定，並配合本計畫基地條件，增訂其容許使用項目內容。</td><td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>公開展覽條文</th><th>現行計畫條文
【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】</th><th>市都委會專案小組
初步建議意見</th><th>市都委會
決議</th></tr>
<tr>
<td>定產業專用區
產、銷售、研發及其附屬設施之使用。
二、一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。
三、一般零售業、餐飲業及一般服務業。
四、其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。

車站用地
供鐵路火車站建設、營運、管理及其附屬設施之使用</td>
<td>發業及其必要設施為限。
2.土地申請建築面積不得小於新北市畸零地使用規則有關工業區之規定。

宗教專用區
供宗教性建築及其附屬設施之使用為限

景觀保護區
以設置維護及管理必要之設施為限，但鶯歌石周圍半徑一百公尺範圍內不得有營建行為。

環保用地
供垃圾分類廠、資源回收場、廢棄物處理設施及相關再利用設施使用，並依相關法令規定辦理。</td>
<td>修正後內容：
三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。
<table>
<tr><th>土地使用分區及公共設施用地種類</th><th>容許使用內容</th></tr>
<tr><td>倉儲區</td><td>1.以供倉儲業、批發業及其必要設施為限。
2.土地申請建築面積不得小於新北市畸零地使用規則有關工業區之規定。</td></tr>
<tr><td>文化特定產業專用區（附）</td><td>1.供陶瓷產業生產、銷售、研發及其附屬設施之使用。
2.一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。
3.一般零售業、餐飲業及一般服務業。
4.其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>供宗教性建築及其附屬設施之使用為限。</td></tr>
<tr><td>宗教專</td><td>供宗教性建築及</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>公開展覽條文</th><th>現行計畫條文
【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】</th><th>市都委會專案小組
初步建議意見</th><th>市都委會
決議</th></tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>
<table>
<tr><td>用區（附）</td><td>其附屬設施之使用為限。</td></tr>
<tr><td>景觀保護區</td><td>以設置維護及管理必要之設施為限，但鶯歌石周圍半徑一百公尺範圍內不得有營建行為。</td></tr>
<tr><td>環保用地</td><td>供垃圾分類廠、資源回收場、廢棄物處理設施及相關再利用設施使用，並依相關法令規定辦理。</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>四、各土地使用分區之建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定:
<table>
<tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>50%</td><td>160%</td><td>應捐不低於45%之土地或折代繳納。</td></tr>
<tr><td>文化特定產業專用區</td><td>70%</td><td>200%</td><td></td></tr>
</table>
</td>
<td>四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="3">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td rowspan="3">200</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>第一種住宅區（附二）</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td></tr>
<tr><td colspan="2">商業區</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>350</td><td>依指定巷道者及臨計畫道路未達8公尺者，其建築面寬現有建築物高度限制，訂定適宜建蔽率。</td></tr>
</table>
</td>
<td>依本次提會建議修正內容通過。

修正理由：
1.鶯歌都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。
2.參酌相鄰倉儲區及本市其他產業專用區容積率，訂定文特區容積率強度。
3.配合鶯歌石建築物高度限制，訂定適宜建蔽率。

修正後內容：
四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="3">住宅區</td><td>第一種住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td rowspan="3">200</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>第一種住</td></tr>
</table>
</td>
<td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td>
</tr>
</table>

公開展覽條文	現行計畫條文 【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】				市都委會專案小組 初步建議意見				市都委會決議
				商業區容積率得大於320%；但定巷築該巷連公上闢道，指有建段巷行並用權度8以開畫者該有通虞公役寬8尺者不受限見圖（詳附1）。	第二種住宅區（附二）			定巷築面畫寬達尺商容不於；指有建該巷連公上闢道且現道無具地之達尺上不限見圖（詳附1）。 依現道者臨道度8者，其區率大積得320%；但定巷築現道通尺已計路該有通虞公役寬8以者，得此受	
					商業區	依施細規辦理行則定理	350		
	乙種工業區	依施細規辦理行則定理	210	-					
	倉儲區	40	200	-					
	宗教專用區	50	160	-					
	景觀保護區	10	20	-					
	第一種住宅區（附二）之土地所有權人需比照區段徵收範圍之土地所有權人提				商業區（附）	依施行細則規	350		

公開展覽條文	現行計畫條文 【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議

	定辦理		
乙種工業區	依施行細則規定辦理	210	-
倉儲區	40	200	-
宗教專用區	50	160	-
宗教專用區（附）	50	160	-
文化特定產業專用區（附）	70	200	-
景觀保護區	10	20	-

供60%之共同負擔，始得比照區段徵收地區住宅區容積率（200%），考量地形條件，得以繳納代金方式辦理；無法繳納代金者，基準容積率應調降為80%（計算公式：200%*（1-60%）=80%）。

代金計算方式如下：

（一）由新北市政府委託三家以上專業估價者查估申請建築執照當期全部土地之價格（取最高價計算）*應負擔土地面積比率。

（二）其負擔數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告現值之1.4倍，估價所需費用由申請人負擔。

第一種住宅區（附二）之土地所有權人需比照區段徵收範圍之土地所有權人提供60%之共同負擔，始得比照區段徵收地區住宅區容積率（200%），考量地形條件，得以繳納代金方式辦理；無法繳納代金者，基準容積率應調降為80%（計算公式：200%*（1-60%）=80%）。

代金計算方式如下：

（一）由新北市政府委託三家以上專業估價者查估申請建築執照當期全部土地之價格（取最高價計算）*應負擔土地面積比率。

（二）其負擔數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告現值之1.4倍，估價所需費用由申請人負擔。

<table>
<tr><th>公開展覽條文</th><th>現行計畫條文
【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】</th><th>市都委會專案小組
初步建議意見</th><th>市都委會
決議</th></tr>
<tr>
<td>五、各項公共設施用地之建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定:
<table>
<tr><th>項目別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>1.依施行細則規定辦理
2.申請立體多目標使用時，在滿足需停車下，停求非屬停車設施使用容積地積板上超過總樓面積得積板三分之一之限制。</td><td></td></tr>
</table>
</td>
<td>五、各公共設施用地其建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">項目別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>150</td><td>-</td></tr>
<tr><td>高中</td><td>200</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>240</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>園地公）適都計公設用多標用公用（十不用「市畫共施地目使辦法」。</td></tr>
<tr><td colspan="2">體育場用地</td><td>40</td><td>150</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">環保用地</td><td>40</td><td>200</td><td>-</td></tr>
</table>
</td>
<td>依本次提會建議修正內容通過。
修正理由：
1.配合現行條文修正。
2.因本案主計審竣之停車場用地規模業已縮減，已無停車場多目標作非屬停車設施使用比例之疑慮，故配合刪除。

修正後內容：
五、各公共設施用地其建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定:
<table>
<tr><th colspan="2">項目別</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>150</td><td>-</td></tr>
<tr><td>高中</td><td>200</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>240</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>園地公）不用都計公設用多標用公用（十）適「市畫共施地目使</td></tr>
</table>
</td>
<td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>公開展覽條文</th><th>現行計畫條文
【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】</th><th>市都委會專案小組
初步建議意見</th><th>市都委會
決議</th></tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>辦法」。</td></tr>
<tr><td>公園兼兒童遊樂場用地（附）</td><td>依施則規定辦理</td><td>依施則規定辦理</td><td></td></tr>
<tr><td>停車場用地（附）</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>-</td></tr>
<tr><td>體育場用地</td><td>40</td><td>150</td><td>-</td></tr>
<tr><td>環保用地</td><td>40</td><td>200</td><td>-</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>六、各土地使用分區及公共設施用地，應依下表、附圖一指定退縮留設開放空間，前述開放空間得計入法定空地，不得設置圍牆並應開放公眾使用。倘未能依下列規定辦理者，敘明理由及檢送相關圖說經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，得依其決議辦理：
<table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>退縮寬度</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>應自道路境界線退縮 4 公尺以上，且基地內應留設至少 6 公尺以上供人行使用通廊連通文化路與捷運系統用地。</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>應自道路境界線退縮 4 公尺以上。</td></tr>
</table>
</td>
<td>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
（一）各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，退縮空間應供公共人行使用之全段最小寬度規定如下，臨接寬度 8 公尺以下計畫道路應至少留設 1 公尺，臨接寬度超過 8 公尺及 12 公尺以下計畫道路應至少留設 1.5 公尺，臨接寬度超過 12 公尺計畫道路應至少留設 2 公尺。
（二）供鶯歌消防分隊使用之機關用地（七），其東側臨鶯歌溪部分應退縮 2 公尺；北側臨鶯歌溪支流部分應退縮 1.5 公尺；臨計畫道路處應退縮 3.52 公尺並設置</td>
<td>依本次提會建議修正內容通過。

修正理由：
1.配合現行條文修正。
2.本計畫位於捷運及鶯歌火車站周邊範圍。為落實大眾運輸導向發展（TOD）、形塑友善步行空間，並參酌現行整體開發區通案規定，訂定 4 公尺建築退縮規範。
3.為提高搭乘大眾運輸意願及提升觀光發展，配合土地所有權人意願及保留開發彈性，增訂留設雙站通廊相關規定。

修正後內容：
六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
（一）各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，退縮空間應供</td>
<td>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td>
</tr>
</table>

公開展覽條文		現行計畫條文 【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
文化特定產業專用區	應自道路境界線退縮 4 公尺以上。	無遮簷人行道。 （三）環保用地應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。 （四）面臨 20 公尺寬外環道路應退縮 5 公尺以上建築，退縮部分應作人行步道及綠化使用。 本點各項規定因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者不在此限，但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於 1 公尺。	公共人行使用之全段最小寬度規定如下，臨接寬度 8 公尺以下計畫道路應至少留設 1 公尺，臨接寬度超過 8 公尺及 12 公尺以下計畫道路應至少留設 1.5 公尺，臨接寬度超過 12 公尺計畫道路應至少留設 2 公尺。 （二）供鶯歌消防分隊使用之機關用地（七），其東側臨鶯歌溪部分應退縮 2 公尺；北側臨鶯歌溪支流部分應退縮 1.5 公尺；臨計畫道路處應退縮 3.52 公尺並設置無遮簷人行道。 （三）環保用地應自基地境界線退縮 20 公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置景觀設施。 （四）面臨 20 公尺寬外環道路應退縮 5 公尺以上建築，退縮部分應作人行步道及綠化使用。 （五）下列建築基地之建築退縮規定，詳附圖 3。 1.位於文化路南側第一種住宅區，應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，且基地內應留設至少 6 公尺以上供人行使用通廊連通文化路與捷運系統用地。 2.位於仁愛路以西、建國路以北之商業區（附），應自道路境界線退縮 4 公尺	
車站用地	臨文化路側之出入口應留設 600 平方公尺、最小深度 15 公尺之廣場式開放空間。			

公開展覽條文	現行計畫條文 【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		以上建築。 3.位於建國路以南之文化特定產業專用區（附），應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築。 本點各項規定因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者不在此限，但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於 1 公尺。	
七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理: （一）建築基地設置機車停車位應以下列規定設置: 1.建築用途為建築技術規則建築設計施工篇第 50 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置 1 機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置 1 戶 1 機車停車位。 2.建築用途為建築技術規則建築設計施工篇第 50 條之第一類者，每 100 平方公尺設置 1 機車停車位。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 （二）為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站	七、汽機車停位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： （一）建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺一機車停車位。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 （二）捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小	依本次提會建議修正內容通過。 修正理由： 1.原公展引用條文誤繕，配合現行條文予以修正。 2.鶯歌都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。 修正後內容： 七、汽機車停位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理： （一）建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文	現行計畫條文 【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
或火站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得以施行細則第 42 條規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。 （三）為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 （四）倉儲區設置停車空間規定如下: 1.倉儲區內建築物總樓地板面積小於 500 平方公尺設置一停車位，樓地板面積大於 500 平方公尺部分，每增加 250 平方公尺設置一停車位。 2.前述停車空間應至少包含一裝卸位停車位，其停車位尺寸 4 公尺*13 公尺。	2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每100平方公尺一機車停車位。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 （二）捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得以施行細則第 42 條規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。 （三）為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 （四）倉儲區設置停車空間規定如下: 1.倉儲區內建築物總樓地板面積小於 500 平方公尺設置一停車位，樓地板面積大於 500 平方公尺部分，每增加 250 平方公尺設置一停車位。 2.前述停車空間應至少包含一裝卸位停車位，其停車位尺寸 4 公尺*13 公尺。	
八、本細部計畫區都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第 48 條規定辦理外，各容積獎勵項目	八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫	依本次提會建議修正內容通過。 修正理由：	酌修文字後通過。 修正後條文:

公開展覽條文	現行計畫條文 【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
及額度之規定如下: （一）建築物依施行細則第 48 條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。 （二）商業區、文化特定產業專用區建築基地提供開放空間，得依建築技術規則建築設計「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容積之 15%。 若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 申請前項（一）容積獎勵或須依施行細則第 46 條規定辦理者，應與新北市政府簽訂協議書。	地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	1.鶯歌都市計畫已辦理主細拆離作業，配合現行條文修正。 2.因本計畫區位於捷運及火車站周邊，為因應大眾運輸導向發展（TOD），並考量文特區使用項目性質與商業區相近，增訂文特區申請獎勵之規定。 修正後內容： 八、除商業區、商業區（附）、文化特定產業專用區（附）外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。	八、商業區、商業區（附）、文化特定產業專用區（附）得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%；其餘使用分區不得申請本項容積獎勵。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦

公開展覽條文	現行計畫條文 【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
			該提新政化共專統辦理。 將費至市文公術，籌 可經撥北府局藝戶， 理。
九、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本+管理維護經費。 （一）公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[（捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積）*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 （二）興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 （三）營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 （四）管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使	九、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本+管理維護經費 （一）公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[（捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積）*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。 （二）興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。 （三）營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 （四）管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使	依公開展覽條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

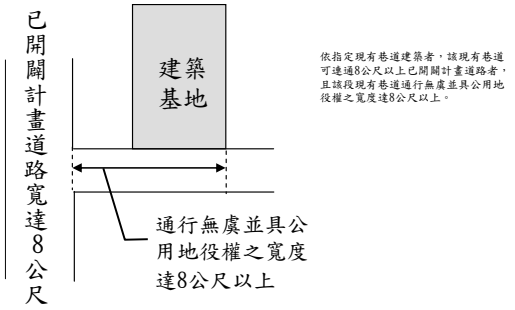
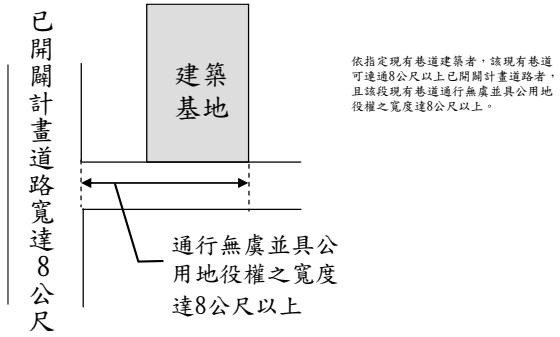
公開展覽條文	現行計畫條文 【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 （五）捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及停車位之價金。	用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 （五）捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。		
-	十、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	依本次提會建議修正內容通過。 修正理由： 鶯歌都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。 修正後內容： 十、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十一、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	十一、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，得依其決議辦理。	依本次提會建議修正內容通過。 修正理由： 鶯歌都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。 修正後內容： 十一、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

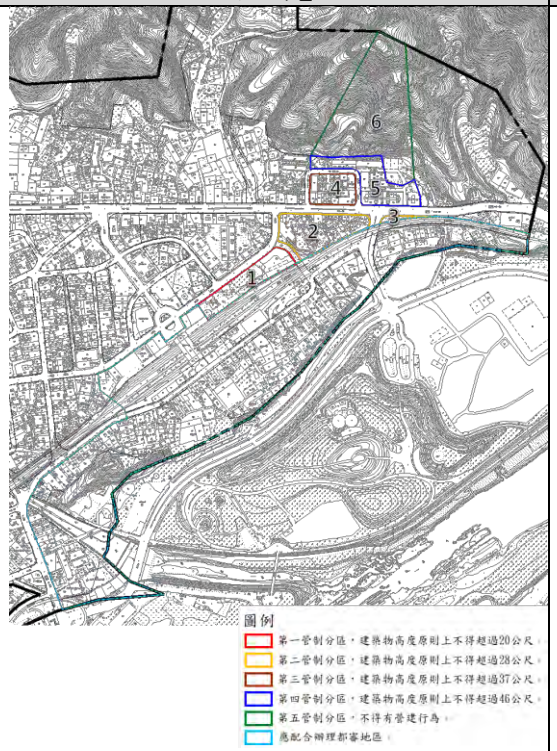
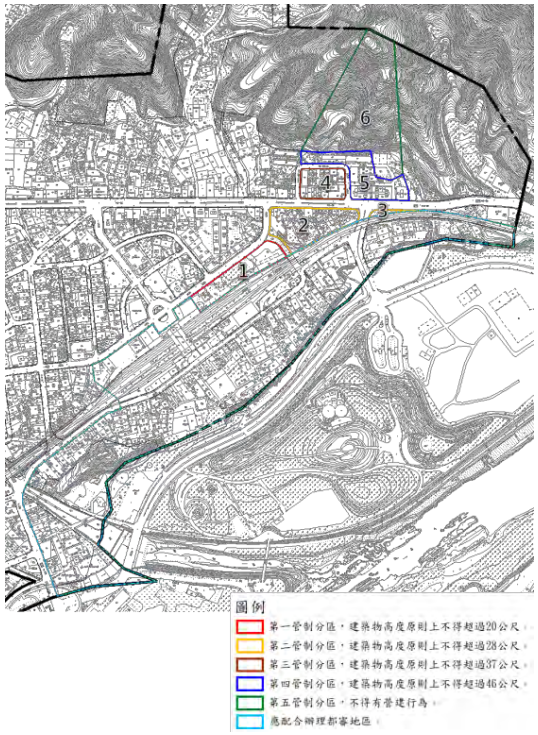
公開展覽條文	現行計畫條文 【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
		計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，得依其決議辦理。	
十二、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	十二、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	依公開展覽條文通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十、為維護鶯歌石景觀訂定相關規定如下（附圖二）： （一）建築物高度管制 鶯歌火車站北側之文化特定產業專用區及宗教專用區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過10.5公尺。前述範圍內原有土地使用分區，使用項目暨建蔽率、容積率均依原計畫使用維持不變。 （二）為保有鶯歌火車站至鶯歌石間良好景觀視野及入口意向，凡上述區域內新建、增建、改建之建築物，均須經都設會審查通過方得申請建築。 （三）如依原有容積率、建蔽率規定設計致容積無法用完者，得提經都設會審議，並依審決之意見將剩餘之樓地板面積以容積移轉方式辦理，容積轉移以鶯歌都市計畫範圍為限。	十三、為維護鶯歌石景觀特訂定相關規定如下： （一）建築物高度管制 本計畫區以鶯歌石為起點，往南成階梯狀延伸至中正一路兩側住宅區及鶯歌火車站後站之倉儲區、南以臺鐵縱貫鐵路路線為界，東以中正一路綠地用地東側端點至鶯歌石連線為止所圍區域，區域內新建、增建、改建之建築物皆應受高度管制，並分為五區做原則性管制，其範圍及高度管制如附圖2，限建管制分區圖及下列規定： 1.第一管制分區：中正一路以南至臺鐵鐵路之編號1（倉儲區）分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過20公尺。 2.第二管制分區：中正一路以南至臺鐵鐵路以北之編號2（住宅區）、3（綠	十三、為維護鶯歌石景觀特訂定相關規定如下： （一）建築物高度管制 本計畫區以鶯歌石為起點，往南成階梯狀延伸至中正一路兩側住宅區及鶯歌火車站後站之倉儲區、南以臺鐵縱貫鐵路路線為界，東以中正一路綠地用地東側端點至鶯歌石連線為止所圍區域，區域內新建、增建、改建之建築物皆應受高度管制，並分為五區做原則性管制，其範圍及高度管制如附圖2，限建管制分區圖及下列規定： 1.第一管制分區：中正一路以南至臺鐵鐵路之編號1（倉儲區）分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過20公尺。 2.第二管制分區：中正一路以南至臺鐵鐵路以北之編號2（住宅區）、3（綠	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽條文	現行計畫條文 【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
移入容積=移出容積*（移出容積土地公告現值/移入容積土地公告現值）*補償（獎勵）係數（1.2） （四）為維護鶯歌石周邊區域環境品質，本計畫車站用地、文化特定產業專用區及住宅區應經本市都設會審查通過後方得申請建築。	地用地）分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 28 公尺。 3.第三管制分區：中正一路以北編號 4（住宅區）分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 37 公尺。 4.第四管制分區：中正一路以北至景觀保護區之編號 5(住宅區）分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 46 公尺。 5.第五管制分區：即鶯歌石以南至住宅區間之景觀保護區（編號 6），不得有營建行為。 前述範圍內原有土地使用分區，使用項目暨建蔽率、容積率均依原計畫使用維持不變。 （二）為保有鶯歌火車站至鶯歌石間良好景觀視野及入口意向，凡上述區域內新建、增建、改建之建築物，均須經都設會審查通過方得申請建築。 （三）如依原有容積率、建蔽率規定設計致容積無法用完者，得提經都設會審議，並依審決之意見將剩餘之樓地板面積以容積移轉方式辦理，容積轉移以鶯歌都市計畫範圍為限。 移入容積=移出容積*（移出容積土地公	地用地）分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 28 公尺。 3.第三管制分區：中正一路以北編號 4（住宅區）分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 37 公尺。 4.第四管制分區：中正一路以北至景觀保護區之編號 5(住宅區）分區，前述範圍內之建築物高度原則上不得超過 46 公尺。 5.第五管制分區：即鶯歌石以南至住宅區間之景觀保護區（編號 6），不得有營建行為。 前述範圍內原有土地使用分區，使用項目暨建蔽率、容積率均依原計畫使用維持不變。 （二）為保有鶯歌火車站至鶯歌石間良好景觀視野及入口意向，凡上述區域內新建、增建、改建之建築物，均須經都設會審查通過方得申請建築。 （三）如依原有容積率、建蔽率規定設計致容積無法用完者，得提經都設會審議，並依審決之意見將剩餘之樓地板面積以容積移轉方式辦理，容積轉移以鶯歌都市計畫範圍為限。 移入容積=移出容積*（移出容積土地公	

公開展覽條文	現行計畫條文 【112.7.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
	告現值/移入容積土地公告現值）*補償（獎勵）係數（1.2）。	告現值/移入容積土地公告現值）*補償（獎勵）係數（1.2）。	
-	-	依本次提會建議修正內容通過。 修正理由： 考量現行土地所有權人持份面積較小，為保障其重劃分配後之開發權益，明定不受『新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點』之限制。 修正後內容： 十四、文化特定產業專用區（附）免依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」規定檢討。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
十三、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	十四、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依本次提會建議修正內容通過。 修正理由： 除條號配合修正外，爰依現行條文修正。 修正後內容： 十五、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 4「變更鶯歌細部計畫（配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫）」案土地使用分區管制要點(附圖)

編號	圖名	公開展覽條文	現行計畫條文 【112.07.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)(第二階段)】	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
附圖1	商業區依指定現有巷道建築示意圖	-		依本次提會建議修正內容通過。 修正理由： 鶯歌都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。 修正後內容： 	依市委專小初步建議意見通過。

編號	圖名	公開展覽條文	現行計畫條文 【112.07.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）(配合主細拆離)(第二階段)】	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
附圖2	建築物高度暨都市設計審議範圍示意圖	-		依本次提會建議修正內容通過。 修正理由： 鶯歌都市計畫已辦理主細拆離作業，爰依現行條文修正。 修正後內容： 	市都委會專案小組初步建議意見通過。

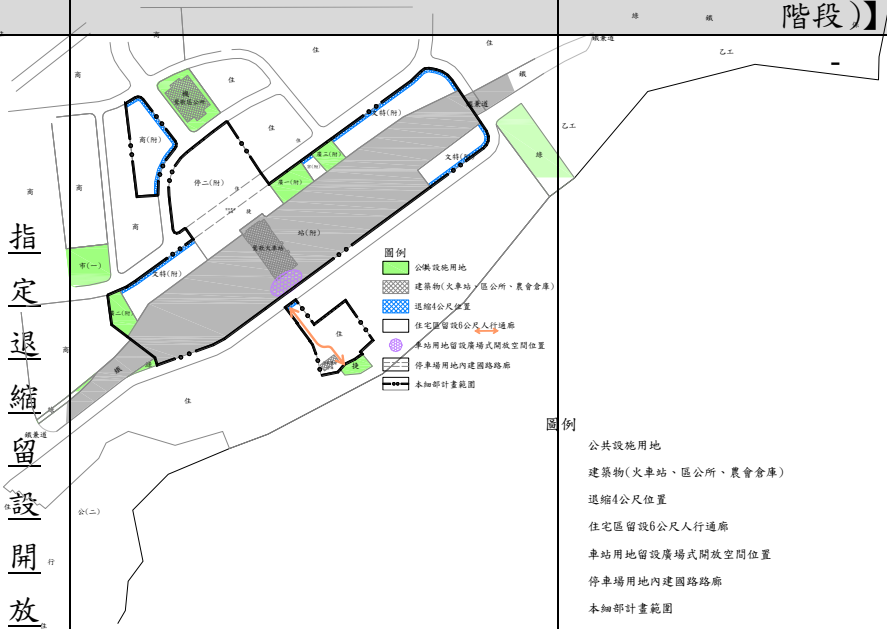
編號	圖名	公開展覽條文	現行計畫條文 【112.07.31 變更鶯歌細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）】	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
附圖3	指定退縮留設開放空間示意圖		- 圖例 公共設施用地 建築物(火車站、區公所、農會倉庫) 退縮4公尺位置 住宅區留設6公尺人行通廊 車站用地留設廣場式開放空間位置 停車場用地內建國路路廊 本細部計畫範圍	依本次提會建議修正內容通過。 修正理由： 1.配合現行條文修正。 2.本計畫位於捷運及鶯歌火車站周邊範圍。為落實大眾運輸導向發展（TOD）、形塑友善步行空間，並參酌現行整體開發區通案規定，訂定 4 公尺建築退縮規範。 3.為提高搭乘大眾運輸意願及提升觀光發展，配合土地所有權人意願及保留開發彈性，增訂留設雙站通廊相關規定。 修正後內容： 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 5「變更鶯歌細部計畫（配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫）」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次市都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1(同主計人2)	古○銘	鶯歌區中正段1120-8地號	本人為鶯歌石景觀第一管制區地主，因市府長年限建高度已造成第一管制區地主財產權益損失，而根據計畫書私地地主的成本負擔比高達45%，讓第一管制區地主再次損失慘重，因此堅決反對參與此次的市地重劃計畫。	請市府重新設計規劃，將鶯歌石景觀第一管制區內私地地主之土地移出此次的市地重劃計畫，避免鶯歌石景觀第一管制區私地地主遭逢人生財產重大損失。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。 **暫予保留，理由如下:** **本案涉歌度限市運正鶯車站行估故土用部配開納部檢及石管制高制及捷刻理火遷可評業，關使制將前件細畫討討。** **府局辦歌站之性作有地管分合案入計**	未便採納，理由如下： 1.本次配合內政部審竣主計內容調整細計範圍，查該陳情土地已非屬本計畫範圍，故維持原計畫。 2.另有關鶯歌石高度管制一節，依據112年7月31日核定實施之「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」,該區建物高度已重新調整，陳情人所屬倉儲區高度管制已由10.5公尺放寬至20公尺。	修正後通過。 修正理由: 請補充本案經內政部審竣結果及計畫範圍調整情形，以利陳情人瞭解本計畫審竣前、後之差異。 修正後市府研析意見： 有關暫予保留涉及鶯歌石高度管制限制部分，未便採納,理由如下： 1.有關計畫範圍及變更內容調整說明如下: (1)本案陳情位置現行係屬鶯歌都市計畫之倉儲區，惟依115年3月24日內政部都市計畫委員會第1097次會議決議，有關私人倉儲區變更為文化特定產業專用區部分，尚缺乏鶯歌車站整體發展定位、	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次市都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
							定用體構發需、引與生公用與治，原持。 （2）承上，本內竣畫調計及內本土屬更變。 2.另有關鶯歌制據31日實施「變更鶯畫通（配離）（第二階段）案」，該區高度調整，陳情人所屬倉儲區	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次市都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
							高度管制已由10.5公尺放寬至20公尺。	
2(同主計人4)	古○銘	鶯歌區中正段1117地號	1.根據計劃書土地權屬與成本負擔比分析，鶯歌火車站與台鐵土地面積比率達56.98%，本計畫要求的成本負擔條件惟應捐贈不低於10%之土地折繳代金，第一處私有地所占面積比僅為30.79%，但卻要求應捐贈度不低於45%土地折繳代金，兩者完全不符比率原則，明顯優惠台鐵，恐有圖利台鐵卻傷害私地地主之嫌，因此堅決反對參與此次的市地重劃計畫。 2.根據計劃書經費表，市府只編列五千多萬預算，卻要求私地地主的成本負擔比為45%，等同幾乎所有	1.請市府調整區域內權利人成本負擔比，以免私地地主以少額面積卻負擔大比率的開發成本，造成私地地主人生財產嚴重損失。 2.請市府重新設計規劃提高土地分配比，並且將文化特定區的容積率由200%提高跟商業區相同的容積率，避免私地地主的人生財產損失過大。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。 1.第1點建議事項未便採納，理由如下: 本府辦理公共設施用地專案通盤檢討倘以重劃方式辦理開發，其重劃共同負擔比例係以不大於45%為原則，故基於公平性與一致性，建議維持共同負擔45%為原則之規範。	未便採納，理由如下： 1.本計畫變更後之文特區因位於鶯歌石高度管制範圍內，為維護鶯歌石景觀視軸及都市紋理下，文特區仍維持容積率200%之開發強度。 2.另有關鶯歌石高度管制一節，依據112年7月31日核定實施之「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」,該區建物高度已重新調整，陳情人所屬倉儲區高度管制已由10.5公尺放寬至20	修正後通過。 修正理由: 請補充內政部審竣結果及文化特定產業專用區相關規劃理由。 修正後市府研析意見： 有關暫予保留涉及文化特定產業專用區容積率調整部分，未便採納，理由如下；其餘陳情事項，則維持依110年12月21日本市都委會第136次會議決議辦理。 1.本案陳情位置現行係屬鶯歌都市計畫之鐵路用地，考量權屬為私人所有，且長期未徵收開闢，為落實本市TOD發展並反映鶯歌陶瓷產業發展脈絡，將其檢討變更為文化特定產業專用區。後經115年3月24日內政	依市委都會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次市都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			市地重劃之經費皆自人民的私有財產中奪取，造成私地地主的人生財產損失慘重，因此堅決反對參與此次的市地重劃計畫。		2.第2點建議事項分部未採納，部分予以保留。 未採納部分，理由如下： 本府辦理公共設施專案通盤檢討以重劃方式開發，其共擔係數以45%為原則，故公與性質致平一性，維持負擔同45%為原則之規範。另有關後重劃分配比例，部分，	公尺。	部都市計畫委員會第1097次會議決議，除私有倉儲區變更為文化特定產業專用區部分，維持原計畫，其餘變更內容(含鐵路用地變更為文化特定產業專用區)均依提會內容通過。 2.本案變更後文化特定專用區之容積率，參考鶯歌石景觀建築物高度管制之相關限高規定及為維護鶯歌石景觀視軸及都市紋理下，維持容積率200%之開發強度。 3.另有關鶯歌石高度管制一節，依據112年7月31日核定實施之「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」，該區建物高度已重新調整，陳情人所屬倉儲區高度	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					非都市計畫範疇，未來辦理作業時，將召開會說明會向公眾說明。 **暫予保留，部分涉及率部屬計畫範疇有地管分合細畫討。**		管制已由10.5公尺放寬至20公尺。	
3(同主計人8)	陳○英	鶯歌區中正段831-1、832-1、1031-1地號（經查詢為緣實際		1.請儘早完成施行。 2.撙節重劃費用、提高地主領回比例。 3.勿因鶯歌石限制建物高度。	依都市委員會專案小組初步意見通過。 1.第1點建議事項予酌採納，理由如下:	未便採納，理由如下： 1.本次配合內政部審竣主計內容調整細計範圍，該陳情土地已非屬本計畫範圍，故維持原計畫。 2.另有關鶯歌石高度	修正後通過。 修正理由: 請補充本案經內政部審竣結果及計畫範圍調整情形，以利陳情人瞭解本計畫審竣前、後差異。 修正後市府研析意見： 有關暫予保留	依都市委員會專案小組初步意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次市都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		為1030-1地號）			本案自109年12月31日開公展並於110年4月7日召開本市市都計委員會第1次專案小組，疫情間陸續召開會議。本案解除共同負擔內公共設施保留地及置儲倉區外，另要為應運主係因捷運三鶯線通車開打造適	管制一節，依據112年7月31日核定實施之「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」，該區建物高度已重新調整，陳情人所屬倉儲區高度由10.5公尺放寬至20公尺。	涉及鶯歌石高度管制限制部分，未便採納，理由同人1；其餘陳情事項，則維持依110年12月21日本市都委會第136次會議決議辦理。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次市都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					行人通廊，考量鶯通在即，三線車案會速理。本亦加辦實內仍依惟際終議容須最審內為準。 2.第2點議項建事未採納由下: 本辦公設用專通檢倘市重方辦開發，其劃同擔負理如府理共施地案盤討以地劃式理			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次市都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					例以大比係不於45%為則，原故於平與致建維共負基公性一性，議持同擔45%為則規範。另關劃分比部非都計範未倘理劃業將開明向眾有重後配例分屬市畫疇，來辦重作時，召說會民說明。 **3.第3點議項予建事暫保**			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次委員會市都決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
					留，理由如下： 本案及歌高管限及府運刻辦鶯火站站可性估，故關地用制分配前案納細計檢討。			
4（同主計人逾2）	林○宇、李○娟、福方		1.參旨揭之細部計畫範圍公告面積表（細部計畫表15）共6.4321公頃，惟納入市地重劃範圍之面積僅1.7996公	綜上所述，本案細部計畫擬定及土地重劃開發方式，實應參考該都市計畫歷史，審究所有人所受之長年限制。參照	依市都委會專案小組初步建議意見通過。 部分採納、部分暫予保	未便採納，理由如下： 1.本次配合內政部審竣主計內容調整細計範圍，查該陳情土地已非屬本計畫	修正後通過。 修正理由: 請補充本案經內政部審竣結果及計畫範圍調整情形，以利陳情人瞭解本計畫審竣前、後差異。	依市委都會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次市都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
	貿易有限公司		頃，其中土地使用分區部分為1.2982公頃，公共設施用地為0.5014公頃，亦即前述範圍內參與重劃之地主用地負擔比例達38.62%，合先敘明。惟端視該用地負擔內容為廣場用地（附）（廣一、二、三）及停車場用地(停二附)之規劃，實係為吸納鶯歌火車站所涉通勤人流及車流數之規畫內容；惟應值一言者，該廣場及停車場用地除上述輔助鶯歌車站之整體性功能外，實亦具供毗鄰住宅區常住型人口或商業區交易流動性人口之相同功能。故此公共設施所得備供受益範圍較重劃範圍較廣，惟本案卻由原本	該火車站周邊用地開發史，實係採分期、分段開發方式，相關公共設施用地開發及費用負擔內容實未屬公開透明資訊，不無使陳述人陷入負擔是否公平之紛擾。故今陳請貴府斟酌陳述人所列疑義，以原有都市計畫為基礎，審視該周邊街區之整體性，再就該細部計畫變更內容、土地重劃範圍及費用負擔比例等予以公示週知，以維護相關土地開發所重之內部性及外部性間之公平。請鑒核。	留。 部分採納部分，理由如下: 1.本案係為檢討公保地及站邊低度利用之儲倉區，透過整體開發調整合符現使用分區及用地。另考量商業活動空間開放空間之整體規劃配置，將原公展草案之廣（一）（附）及廣（三）範圍，故維持原計畫。 2.本計畫變更後之文特區因位於鶯歌石高度管制範圍內，為維護鶯歌石景觀視軸及都市紋理下，文特區仍維持容積率200%之開發強度。 3.另有關鶯歌石高度管制一節，依據112年7月31日核定實施之「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」,該區建物高度已重新調整，陳情人所屬倉儲區高度管制已由10.5公尺放寬至20公尺。	修正後市府研析意見： 有關暫予保留涉及鶯歌石高度管制限制部分，未便採納，理由如下；其餘陳情事項，則維持依110年12月21日本市都委會第136次會議決議辦理。 1.有關計畫範圍及變更內容調整說明如下: （1）本案陳情位置現行係屬鶯歌都市計畫之倉儲區，惟依115年3月24日內政部都市計畫委員會第1097次會議決議，有關私人倉儲區變更為文化特定產業專用區部分，尚缺乏鶯歌車站整體發展定位、文化特定產業專用區之整體規劃構想、開發計畫、需	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次市都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			規劃為吸納儲物流之倉儲及變更為商業用地者加以負擔，恐與公平負擔原則有違。故基於受益者負擔之原則，前述納入重劃範圍，恐不無有再行人民說明之必要。 2.又再行參照該細部計畫事業之財務計畫以言，前揭公共設施用地之開闢經費（包含拆遷補償費、整地費、工程費）共編列6,392.65萬元，及該重劃範圍內之另行負擔6,392.65萬元/12,982平方公尺=4,292元/平方公尺之重劃費用，或按貴府核定之抵費地抵付。然上述相關補償及預估地上物查估費為整地費為提列之性		（附）調整為文化特定專用區（附）。 2.本府辦理公共設施用地專案通檢倘市重劃方式辦理開發，其重劃同負擔比例以大於45%為原則，故於基公平性與致一性，建維持共負擔45%為原則之規		求分析、市政府引導機制與地方創生策略、公共設施用地需求與污染防治措施等，故維持原計畫。 （2）承上，本次配合內政部審計畫主要內容，調整細部計畫範圍及變更內容，故本案陳情地，非屬本案變更範圍。 2.本案變更後文化特定專用區之容積率，參考鶯歌石景觀建築物高度管制之相關規定及為維護鶯歌石景觀視軸及都市紋理下，維持容積率200%之開發強度。 3.另有關鶯歌石高度管制一節，依據112年7月31日核定實施之「變更鶯歌細部計畫（第三次通	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次市都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			質，惟經實地勘查，該用地範圍內尚相關建物為及是否涉合法建物標準及其等因素，該等共同涉及補償地上物之費額，實進一步的資訊；而土地現況多數已改完成土地良，前述再編列整地費用亦有必要或再行斟酌說明之必要。前述重劃費用數額涉及參與重劃地主應共同負擔數額及權益之減損，實應有提更進一步資訊供具體及再行斟酌之必要。 3. 另本案前於109年11月10日公告發布實施變更鶯歌都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案，有關陳述人所有中正段361、362地號「編定為倉儲		範。另案屬市畫本係都市重計為續理都計階段，地劃畫後辦事項，屆時劃管關會開明與眾說明。 **暫予保留，理由如下:** **本案涉及歌度限市運正鶯車站行估故土用部配開分，案鶯高制及捷刻理火遷可評業，關使制將前合石管制府局辦歌站之性作有地管分**		盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）案」，該區建物高度已重新調整，陳情人所屬倉儲區高度管制已由10.5公尺放寬至20公尺。	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次市都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			區，其建蔽率為50%、容積率為200%」，並因「鶯歌石景觀受有樓高、都市計畫審議及容積移轉」的限制；惟今僅時隔月餘，貴府又謂重大建設進行迅行變更，擬定細部計畫改為「文化特定產業專用區、改建蔽率70%、容積率200%，並續受鶯歌石景觀受有樓高、都市計畫審議及容積移轉」之限制。就該計畫變更前後之實質量體以觀，所有人實未有增額容積，僅擴大建蔽率降低參與人，將來受審議而未用完之容積免辦理容積移轉；另就權能支配內容，改倉儲區為文化特定產業專用區，雖可為「一、供陶瓷		案件納入細部計畫檢討。			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次市都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			產業生產、銷售、研發及其附屬設施之使用。二、一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。三、一般零售業、餐飲業及一般服務業。四、其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。」等商業使用性質，惟該權能變更即得稅去所有人45%負擔數額，或逕謂該「文化特定產業專用區」即原「倉儲區」181.8%之等值數額。 4.承上續述，本案所涉鶯歌都市計畫自民國86年第二次通盤檢討以來，實未擬具相關具體開發方式，					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次市都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			致使土地所有人經年受有都市計畫限制而低度使用。惟參照土地登記簿以言，陳述人所有中正段362地號（75年重測前為鶯歌段鶯歌小段55-31、55-49及55-50地號）於前述相關用地計畫法令頒定前，即為建地目使用，行政部門各期間所為都市計畫的限制或其他增加限制之部分，實皆未給予信賴保護之損失補償；今又因舊計畫已不符鶯歌火車站周邊產業需求，又基於計畫高權變更都市計畫，課予土地所有人重劃費用達45%之共同負擔，實不無又再增加原負擔之再負擔。陳述人經歷多年都市計畫限制，今日又得面臨貴府					

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	第136次市都委會決議	本次提會建議修正內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			單方就開發行為之內部關係之所為價值決定，任由所有人在參與土地重劃後以較少面積自付市場風險。					

表 6 細部計畫案名修正對照表

公展草案案名	市都委會決議
「變更鶯歌細部計畫(配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫）案」	計畫案名請配合實際變更需求情形酌予修正。 修正後案名為「變更鶯歌細部計畫（配合鶯歌火車站周邊地區建設計畫）案」。

案由	「都市計畫法新北市施行細則」部分條文修正（第 5 階段）案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案　　號	第一案
說明	**壹、辦理機關：新北市政府** **貳、報告單位：新北市政府城鄉發展局** **參、背景說明：** 都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本施行細則）自 103 年 4 月 29 日訂定發布全文 58 條，為推動社會住宅政策、加速危險或有安全之虞建築物之重建、配合本府推動都更一、二箭及社會福利等政策、有條件放寬建築基地法定開挖率等，爰分別於 105 年 12 月 7 日、107 年 11 月 7 日、108 年 7 月 3 日及 111 年 3 月 16 日修正發布第 1 階段、第 2 階段、第 3 階段及第 4 階段修正條文。本次（第 5 階段）修法係配合都市計畫法臺灣省施行細則及考量國家體育政策、新北市（以下簡稱本市）都市更新、社會住宅政策、動物保護政策及都市發展特性等相關實務執行需求，爰擬具本施行細則部分條文及第 49 條附表 3 修正草案，共計修正 13 條。 本案採分階段辦理，第 5-1 階段（第 17、28、33、42 條及第 49 條附表等 5 條）修正內容，前已報經內政部核轉行政院備案，並於 114 年 11 月 5 日先行發布；至第 5-2 階段之其餘 8 條條文，已依內政部 115 年 5 月 6 日研商會議紀錄修正，其中第 18、28、31、37、45、47、48 條等 7 條同意條文，續將報請內政部核轉行政院備案，另第 43 條之 1 暫予保留條文，另案報請內政部續提會討論或納入下一階段修法。 **肆、法令依據：** 依都市計畫法第 85 條規定及行政程序法第 151 條第 2 項準用第 154 條第 1 項規定辦理。 **伍、辦理歷程：** 一、預告修正：部分條文修正於 113 年 4 月 25 日公告預告修正，並於 113 年 5 月 8 日刊登公報。第 28 條條文修正於 115 年 2 月 24 日公告預告修正，並於 115 年 3 月 4 日刊登公報。 二、新北市都市計畫委員會：部分條文修正於 113 年 8 月 16 日提報新北市都市計畫委員會第 164 次會議報告。 三、法規審議會議（以下簡稱法規會）：部分條文修正經 113 年		

	10 月 17 日第 485 次法規會、10 月 24 日第 486 次法規會、11 月 14 日第 487 次法規會審竣；第 28 條條文修正於 115 年 7 月 9 日第 520 次法規會審竣。 四、市政會議：部分條文修正於 113 年 12 月 25 日第 720 次市政會議審竣；第 28 條條文修正於 115 年 7 月 29 日第 800 次市政會議審竣。 五、內政部研商會議：本府於 114 年 1 月 6 日報請內政部核轉行政院備案；部分條文修正經內政部於 114 年 3 月 20 日、4 月 18 日、4 月 25 日、115 年 3 月 18 日及 5 月 6 日召開共 5 次研商會議審查通過。 六、部分條文發布實施：於 114 年 11 月 5 日發布實施第 17、28、33、42 條及第 49 條附表 3 修正草案。 **陸、 第 5-2 階段之內政部同意修正條文（第 18、28、31、37、45、47、48 條等 7 條）重點說明（詳附件）：** 一、乙種工業區配合都市計畫法臺灣省施行細則刪除一般商業設施，並保留原有對工業發展所需屬商業性質提供公共服務之使用項目，並因應本府社會住宅及動物保護政策需求，增訂乙種工業區內容許使用作社會住宅、獸醫診療機構及特定寵物業（包含寄養、買賣）（修正條文第 18 條）。 二、現為考量國家體育政策及都市發展特性等相關實務執行需求，在不影響保護區劃定目的前提下，確保既有合法高爾夫球場之使用功能，修正放寬保護區內現有已核准開放使用之高爾夫球場之附屬建築物，經目的事業主管機關同意，得於原建築面積範圍依原基層面積、原總樓地板面積及原建築高度新建、改建、修建（修正條文第 28 條）。 三、配合本府動物保護政策需求，增訂農業區內容許使用作公立動物福利設施（包含獸醫診療機構、動物收容處所及寵物生命紀念設施）、民間動物收容處所及寵物生命紀念設施（修正條文第 31 條）。 四、為鼓勵及加速推動都市更新，增訂依都市更新法令實施都市更新事業之地區，並經新北市都市更新及爭議處理審議

	會審議通過者，其法定開挖率得酌予提高之規定（修正條文第 37 條）。 五、為維護公共服務設施及公用事業設施之公益及落實乙種工業區土地使用審查，增訂其應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過之規定（修正條文第 45 條）。 六、配合科技部改制，修正名稱為國家科學及技術委員會（修正條文第 47 條）。 七、配合本府社會住宅政策、都市更新需求，修訂私人捐建公益性設施作社會住宅使用者之獎勵容積上限規定，並增訂私人捐建都市更新中繼住宅之項目（修正條文第 48 條）。 **以上內容，提請大會報告。**
決議	洽悉。

都市計畫法新北市施行細則部分條文修正草案總說明

新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市計畫法(以下簡稱本法)相關事項，依本法第八十五條規定，於中華民國（以下同）一百零三年四月二十九日發布訂定「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱本細則)，全文共計五十八條，嗣為配合實務需求，分別於一百零五年十二月七日、一百零七年十一月七日、一百零八年七月三日、一百十一年三月十六日及一百十四年十一月五日修正發布部分條文。

現為配合都市計畫法臺灣省施行細則及考量國家體育政策、新北市(以下簡稱本市)都市更新、社會住宅政策、動物保護政策及都市發展特性等相關實務執行需求，爰擬具本細則部分條文修正草案，共計修正七條，其修正要點如下：

一、乙種工業區配合都市計畫法臺灣省施行細則刪除一般商業設施，並保留原有對工業發展所需屬商業性質提供公共服務之使用項目，並因應本府社會住宅及動物保護政策需求，增訂乙種工業區內容許使用作社會住宅、獸醫診療機構及特定寵物業(包含寄養、買賣）（修正條文第十八條)。

二、現為考量國家體育政策及都市發展特性等相關實務執行需求，在不影響保護區劃定目的前提下，確保既有合法高爾夫球場之使用功能，修正放寬保護區內現有已核准開放使用之高爾夫球場之附屬建築物，經目的事業主管機關同意，得於原建築面積範圍依原基層面積、原總樓地板面積及原建築高度新建、改建、修建(修正條文第二十八條)。

三、配合本府動物保護政策需求，增訂農業區內容許使用作公立動物福利設施(包含獸醫診療機構、動物收容處所及寵物生命紀念設施)、民間動物收容處所及寵物生命紀念設施（修正條文第三十一條)。

四、為鼓勵及加速推動都市更新，增訂依都市更新法令實施都市更新事業之地區，並經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，

其法定開挖率得酌予提高之規定（修正條文第三十七條）。

五、為維護公共服務設施及公用事業設施之公益及落實乙種工業區土地使用審查，增訂其應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過之規定（修正條文第四十五條）。

六、配合科技部改制，修正名稱為國家科學及技術委員會（修正條文第四十七條）。

七、配合本府社會住宅政策、都市更新需求，修訂私人捐建公益性設施作社會住宅使用者之獎勵容積上限規定，並增訂私人捐建都市更新中繼住宅之項目（修正條文第四十八條）。

都市計畫法新北市施行細則部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第十八條　乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： (一)火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 (二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。	第十八條　乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： (一)火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 (二)火柴、賽璐珞及其他硝	一、為防堵工業區土地以一般商業設施之名義申請卻變相使用情事發生，爰配合內政部一百零五年四月二十五日修正省施行細則第十八條規定修訂，將第一項序文及第二項序文一般商業設施文字刪除，並刪除第二項第四款及第四項後段文字。 二、刪除第二項第四款第一目「一般服務業」及第二目「一般事務所及自由職業事務所」，理由同上；另為保留提供工業區廠商、員工或洽公民眾所需之必要服務，第二項第四款第一目「一般零售業及餐飲業」移列至第二項第三款「公共服務設施及公用事業設施」，並將其非工業使用項目之總量上限由百分之十調整為百分之五，且訂定使用樓層限制，以避免違規情事。 三、為保留原有對工業發展所需屬商業性質提供公共服務之類別及設施，包含「運動休閒設施」、「倉儲批發業」、「旅館業及觀光旅館

修正條文	現行條文	說明
(三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 (四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 (五)煤氣或炭製造者。 (六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 (七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 (八)氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、漂白粉、亞硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙碸、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安	化纖維製品之製造者。 (三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 (四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 (五)煤氣或炭製造者。 (六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 (七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 (八)氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、漂白粉、亞硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙碸、魚骸脂	業」，將第二項第四款第三目、第四目、第六目及第七目移列至第二項第三款「公共服務設施及公用事業設施」，並依省施行細則將「運動休閒設施」及「旅館業及觀光旅館業」之總量上限由百分之十調整為百分之五。 四、第二項第四款第五目之「大型展示中心或商務中心」，係以服務周邊廠商展示工業產品及工商服務為主，爰移列至第二項第二款「工業發展有關設施」。 五、為鼓勵多元取得及推行社會住宅供給之政策，爰於第二項第三款第十一目「社會福利設施」項下增訂容許使用作社會住宅。有關社會住宅之定義、興辦主體及經營管理機制，住宅法已有明定。依住宅法規定，社會住宅得由政府或民間興辦，其取得方式包括興建、接受捐贈、承租民間住宅及其他依法取得方式；社會住宅之經營管理，得由主管機關自行辦理或委託專業機構辦理。

修正條文	現行條文	說明
息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 (九)油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 (十)屠宰場。 (十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。 (十二)製紙漿及造紙者。 (十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 (十四)瀝青之精煉者。 (十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原	磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 (九)油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 (十)屠宰場。 (十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。 (十二)製紙漿及造紙者。 (十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 (十四)瀝青之精煉者。 (十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸	六、配合本府動保政策及兼顧產業發展，增訂第二項第三款第二十四目「獸醫診療機構」及第二十五目「特定寵物業(寄養、買賣)」，明訂第二十四目之總量上限及總樓地板面積限制；第二十五目除前述限制並增加使用樓層規定。其中，總樓地板面積係參考工業區相關規定及特定寵物業特性等因素訂定；使用樓層限制則參照住商及寵物活體安全問題，並有利於後續管理。另針對獸醫診療機構及特定寵物業之產業使用需求量、於乙種工業區設置之必要性及相關配套措施說明如下： (一)依本府經濟發展局一百一十二年之統計資料，本市工業區有近二萬家工廠，而廠區多有飼養犬隻看顧廠區習慣(如塭仔圳重劃區搬遷時，清查出未辦理寵物登記之犬隻共三百八十四隻，粗估廠區飼養之犬貓高達數千隻，照護與防疫需求甚高。 (二)有關設置總量部分，依本市獸醫診療機構設置標準第4

修正條文	現行條文	說明
料之物品製造者。 (十六)電氣用炭素之製造者。 (十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 (十八)石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。 (十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 (二十)銅、鐵類之煉製者。 (二十一)放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。 (二十二)以原油為原料之煉製工業。 (二十三)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。 (二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。 (二十五)以煤為原料之煉製	餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 (十六)電氣用炭素之製造者。 (十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 (十八)石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。 (十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 (二十)銅、鐵類之煉製者。 (二十一)放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。 (二十二)以原油為原料之煉製工業。 (二十三)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。 (二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。	條規定，獸醫院應配置至少獸醫師或獸醫佐一人，其餘尚有相關必備設施。而以新北市政府經濟發展局一百一十二年統計之工廠平均廠房面積為五百九十八平方公尺計算，可供設置之平均面積約二十九點九平方公尺大小，面積過小並無足夠空間，因此，預估約有半數以上廠區無法提供作為設置獸醫院及特定寵物業之基地，而僅有部分較大廠區方有提供百分之五設置相關獸醫診療機構及特定寵物業，其設置規模、數量均有限制，量能過剩之疑慮較低。 (三)相關管制規定，則依現行新北市獸醫診療機構設置標準、動物保護法、新北市動物保護自治條例、獸醫師法、新北市動物長期照護服務機構認證及輔導辦法等規定依法管制。 (四)容許使用之法理意旨與公共服務關聯性： 1. 健全園區公共服務機能（關聯性）：乙種工業區（下稱乙工）除供傳統及

修正條文	現行條文	說明
焦炭之工業。 (二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。 三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。 四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。 前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施，指下列設施： 一、工廠必要附屬設施： (一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。 (二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 (三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。 (四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產	(二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。 (二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。 三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。 四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。 前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施： 一、工廠必要附屬設施： (一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。 (二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 (三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。 (四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製	高科技產業進駐外，亦應具備完善之周邊支持性服務體系。隨著社會結構轉型及員工對友善寵物環境之需求提升，於乙工內導入「獸醫診療機構」與「特定寵物業（寄養、買賣）」，得以實質提供園區就業人口及周邊社區必要之生活服務，進而強化工業區之公共服務機能與整體環境品質。 2.滿足產業與生活服務之必要（必要性）： (1)獸醫診療機構：旨在提供即時之動物醫療救援與傳染病防治（如狂犬病防治、公共衛生監測），有助於防範疫病擴散至工業區及周邊環境，屬維護公共安全與環境衛生不可或缺之基礎醫療設施。 (2)特定寵物業：現代勞工多有飼養寵物之需求，於區內設置寄養等相關設施，能兼顧員工工作與寵物照護，促進人與動物之和諧關係；且該

修正條文	現行條文	說明
品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 二、工業發展有關設施： (一)有線、無線及衛星廣播電視事業。 (二)環境檢驗測定業。 (三)消毒服務業。 (四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 (五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 (六)營造業之施工機具及材料儲放設施。 (七)倉儲業相關設施（賣場除外）。 (八)冷凍空調工程業。 (九)機械設備租賃業。 (十)工業產品展示服務業。 (十一)剪接錄音工作室。 (十二)電影、電視設置及發行業。 (十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 (十四)汽車運輸業停車場及	造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 二、工業發展有關設施： (一)有線、無線及衛星廣播電視事業。 (二)環境檢驗測定業。 (三)消毒服務業。 (四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 (五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 (六)營造業之施工機具及材料儲放設施。 (七)倉儲業相關設施（賣場除外）。 (八)冷凍空調工程業。 (九)機械設備租賃業。 (十)工業產品展示服務業。 (十一)剪接錄音工作室。 (十二)電影、電視設置及發行業。 (十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。	類業別均設有專業人員及許可制度（如特定寵物業專任人員訓練、動物照護許可），其進駐有助於導入制度化與專業化管理，並降低地下化經營所衍生之環境衛生問題。 (五)動物防疫需求：為確保公共衛生與防疫安全，於乙種工業區內設置上述設施，有助於加強工業區內之動物傳染病通報、預防注射，並提升動物福祉及整體防疫效能。

修正條文	現行條文	說明
其附屬設施。 (十五)機車、汽車及機械修理業。 (十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。 (十七)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 (十八)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)警察及消防機構。 (二)變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。 (三)自來水或下水道抽水站。 (四)自來水處理場（廠）或配水設施。 (五)煤氣、天然氣加（整）壓站。 (六)加油站、液化石油氣汽	(十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。 (十五)機車、汽車及機械修理業。 (十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。 (十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)警察及消防機構。 (二)變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。 (三)自來水或下水道抽水站。 (四)自來水處理場（廠）或配水設施。 (五)煤氣、天然氣加（整）壓站。 (六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (七)電信設施。 (八)廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。 (九)土石方資源堆置處理。	

修正條文	現行條文	說明
車加氣站。 (七)電信設施。 (八)廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。 (九)土石方資源堆置處理。 (十)醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）、醫事機構及長期照顧服務機構。 (十一)社會福利設施：社會住宅、兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）及身心障礙社會福利設施。 (十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 (十三)郵局。 (十四)汽車駕駛訓練場。 (十五)貨運站及其附屬設施。 (十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 (十七)電業相關之維修及其服務處所。	(十)醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）、醫事機構及長期照顧服務機構。 (十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）與身心障礙社會福利設施。 (十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 (十三)郵局。 (十四)汽車駕駛訓練場。 (十五)貨運站及其附屬設施。 (十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 (十七)電業相關之維修及其服務處所。 (十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 (十九)其他經本府審查核准之必要公共服務設施	

修正條文	現行條文	說明
(十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 (十九)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之五。 (二十)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (二十一)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫及經營管理計畫，經本府審查通過者。 (二十二)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。 (二十三)一般零售業及餐飲	及公用事業。 四、一般商業設施： (一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 (二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (五)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 (六)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公	

修正條文	現行條文	說明
業：其設置面積不得超過單一建築基地面積百分之五，且總樓地板面積不得超過五百平方公尺，並限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。 (二十四)獸醫診療機構：其設置面積不得超過單一建築基地面積百分之五，且總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 (二十五)特定寵物業（寄養、買賣）：其設置面積不得超過單一建築基地面積百分之五，且總樓地板面積不得超過一百平方公尺，並限於使用建築物之第一層。 (二十六)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款及第三款設施之申請，本府於	頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 (七)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。 前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。 第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。	

修正條文	現行條文	說明
辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。 第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十。		
第二十八條　保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通	第二十八條　保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通	一、近年我國選手在高爾夫國際運動賽事中屢獲佳績，高爾夫已為重點運動發展種類之一，高爾夫球場除配合政府提供場地，舉辦相關國際性賽事(例如一百十四年雙北世界壯年運動會)，亦有肩負培育潛力及優秀選手部分任務，提升國家之國際能見度與國際競技運動實力。經由球場設施之優化，亦能帶動運動產業及觀光旅遊業之發展，活絡地方經濟。 二、依「高爾夫球場管理規則」之規定，高爾夫球場之主管機關，在中央為運動部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府，運動部主管高爾夫球場之體育

修正條文	現行條文	說明
運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、動物收容處所。 十八、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地	運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、動物收容處所。 十八、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地	設施、活動、申請籌設、開放使用、撤銷、廢止等事項，至涉及球場開發計畫、建築管理、國防軍事安全、國有土地、稅捐課徵、水土保持、使用林地、水源水質、環境保護則屬各目的事業主管機關權責，在中央由運動部會同各目的事業主管機關辦理，在地方則由各地方政府(體育局)會同相關單位輔導高爾夫球場，納入正常管理。 三、依立法委員、內政部、運動部及本府等相關單位於一百十四年六月五日召開之「林口高爾夫球場相關議題」協調會會議紀錄所示，原有合法建築物之面積已超出現有保護區合法建築物面積之上限規定，基於尊重原繼續合法使用用途，爰建議修正合法高爾夫球場附屬建築物拆除重建面積上限。 四、現有核准國內高爾夫球場共計五十七座，其中有十七座位於都市計畫保護區內，新北市計有九座。林口、八里國際、東華、幸福、美麗

修正條文	現行條文	說明
及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但有下列情形之一，不受三層或十點五公尺之限制： (一)原有寺廟、教堂或宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建或增建，仍作寺廟、教堂或宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過。 (二)依都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建者，其建築物高度得依原高度重建。 十九、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施： (一)農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得，不包括之。	及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但有下列情形之一，不受三層或十點五公尺之限制： (一)原有寺廟、教堂或宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建或增建，仍作寺廟、教堂或宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過。 (二)依都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建者，其建築物高度得依原高度重建。 十九、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施： (一)農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得，不包括之。	華、蓬萊等六座位於林口特定區計畫、新淡水一座位於淡水(竹圍地區)都市計畫、黃金海岸一座位於北海岸風景特定區計畫、淡水濱海一座位於石門都市計畫。上述球場大多於八十五年九月十五日修正「都市計畫法臺灣省施行細則」生效前，已向教育部或地方政府申請籌設許可，並經受理審查符合修正前土地使用分區管制規定者，始得依修正前土地使用分區管制規定為繼續之使用。 五、參照運動部（前教育部體育署）一百十一年召開研商「都市計畫保護區高爾夫球場變更為特定專用區」案立法精神，現行都市計畫保護區規定不得做高爾夫球場使用，但原有合法建築物，得繼續為原有之使用；另依現行「都市計畫法新北市施行細則」第二十八條第十八款規定，保護區內原有合法建築物於拆除後進行新建、改建或增建時，其高度、建蔽率、基地面積及總樓地板面

修正條文	現行條文	說明
(二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施或畜牧設施。 二十、新建、改建、修建現有已核准開放使用高爾夫球場之原領有使用執照附屬建築物，經目的事業主管機關同意者，得於原建築面積範圍內依原基層面積、原總樓地板面積及原建築高度檢討。 依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖或畜牧等使用者，視為前項第十九款之未停止其使用。 本府審查第一項第一款至第十七款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。	(二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施或畜牧設施。 依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖或畜牧等使用者，視為前項第十九款之未停止其使用。 本府審查第一項第一款至第十七款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。	積，均有相關條件限制。 六、然而，目前位於都市計畫保護區之高爾夫球場，其附屬設施多因建築與設備老舊，於公共安全維護、訓練與賽事使用及設施更新等方面，確實面臨執行困難，亦難以滿足現行高爾夫球場之營運需求。鑑於高爾夫運動不僅為全國運動會競賽項目，亦為奧運、亞運及世界大學運動會正式比賽項目，從曾雅妮選手於職業賽事登頂世界球后，到近年潘政琮選手於東京奧運勇奪銅牌，再到甫落幕之一百十四年雙北世界壯年運動會，近八百名選手於北台灣五座高爾夫球場完成為期六日之賽事，足見建構安全且符合競賽與訓練需求之場地，對於國際賽事舉辦及優秀運動人才培育，實屬當前亟需推動之重要方向。 七、綜上，在不妨礙保護區之劃定目的下，同時為推展高爾夫球運動，期望維持其原有合法使用之前提下，就現行已核准開放使用及領有合法

修正條文	現行條文	說明
		建造執照、使用執照之高爾夫球場及其附屬建築物，得做原規模之修建或一定條件之新建、整建及改建，以利球場辦理培訓選手及比賽使用，爰增訂第二十八條第一項第二十款。 八、前開原建築面積範圍以使用執照核發之建築面積為認定基準；「新建」依建築法第九條規定認定之。
第三十一條　農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、政府重大建設計畫所需之臨時性設施、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、<u>面積零點三公頃以下之動物收容處所及公立獸醫診療機構、面積零點二公頃以上零點</u>	第三十一條　農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。<u>經核准設置之各項設施，</u>不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋	一、本市家犬貓數量佔全國第一，隨時代科技進步，犬貓越來越長壽，亦增加需要長期照顧服務之需求，一百零九年起本市即著手開辦動物長照政策，並成立長照動物醫院，建立國人動物長照之觀念，也促進寵物相關產業之發展。 二、配合本府動保政策，新增公立動物福利設施(包含公立獸醫診療機構、動物收容處所及公立寵物生命紀念設施)納入農業區之容許使用項目，以利未來政策推動，故修正第三十一條第一項及第二項。 三、為避免動物流浪街頭造成環

修正條文	現行條文	說明
三公頃以下之寵物生命紀念設施，且不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站、運動訓練設施、公立獸醫診療機構、公立動物收容處所及公立寵物生命紀念設施之建蔽率，不得超過百分之四十。私立動物收容處所及私立寵物生命紀念設施之建蔽率，不得超過百分之十。 本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。	金之規定辦理。 前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。 本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。	境衛生及公共安全問題，故新增民間動物收容處所納入農業區之容許使用項目，俾利設置收容流浪動物。 四、私立動物收容處所之管制及退場機制，目前業有擬定「新北市政府辦理都市計畫土地保護區及農業區申請作動物收容處所相關設施容許使用審查作業要點」，其中要求動物收容處所需有道路連接、設施配置圖、建物之建蔽率不得超過百分之十，所有相關設施總面積，不得超過用地面積百分之四十、設施高度不得超過十公尺等相關限制。並要求申請人需擬具設施經營計畫書，並切實執行。計畫書中亦有要求「最小收容數量」，如未達最小收容數量時，應配合主管機關要求改善增加收容量能或配合主管機關需求提供收容量能。另業者如未依照經營計畫書之規劃經營，主管機關將視情節嚴重程度得廢止該容許使用同意，並依規定辦理後續回復農業區之處置。

修正條文	現行條文	說明
		五、公立獸醫診療機構之目的係為提供流浪動物、收容動物等相關動物保護量能，而私立獸醫診療機構係以營利為目的，於農業區開放私立獸醫診療機構與提升動物保護量能較無直接關連，予以開放尚有公益性之疑慮，故本次修訂僅針對公立獸醫診療機構加以規範，以期配合動物收容處所量能之提升而同步增加保護醫療量能。 六、公立獸醫診療機構、公立動物收容處所之建蔽率計算，基於相關設施均屬廣義之社會福利事業設施，應符合細則第三十一條第二項之放寬部分容許使用項目標準，故將相關公立動物福利設施、公立動物收容處所之建蔽率限制為不得超過百分之四十。 七、於農業區設立動物收容處所、公立獸醫診療機構及寵物生命紀念設施意旨與必要性： (一)動物收容處所： 1. 意旨：依據動保法保護動物生命及增進動物福祉之

修正條文	現行條文	說明
		精神，動物收容處所負責收容、安置受困、受虐、受傷或未妥善防護之動物。 2.必要性：收容處所於實務運行上需要較大之腹地，以符合動物福利（如犬隻運動空間、隔離檢疫區），且運作過程中可能產生鳴叫聲與氣味。如設於都市計畫之住宅區或商業區，易引發鄰避效應及民眾抗爭。農業區具備土地廣闊且與人口密集區有適當距離之特性，為設置收容處所之最適且必要區位，有助於確保收容業務順利推動。 （二）公立獸醫診療機構： 1.意旨：為落實新北市動物保護條例第 6 條狂犬病等重大動物傳染病預防注射、體檢，以及第 11 條、第 12 條之受傷動物強制送醫與緊急醫療處置，並提升公設收容及醫療量能，設立公立醫療機構，以完善動物醫療防護體系。

修正條文	現行條文	說明
		2.必要性：考量新北市特定農業區及一般農業區仍有經濟動物、防疫監測及流浪動物源頭絕育之需求，且公立獸醫診療機構從事動物醫療照護工作，可能產生氣味及噪音，易對周邊環境造成影響。將公立獸醫診療機構設置於農業區，可就近提供該區即時防疫、醫療及公共衛生監測服務，有效降低疫病傳播風險，具備在地公共服務之必要性。 (三)寵物生命紀念設施： 1.意旨：隨著寵物飼養普及高齡化趨勢，飼主對寵物火化、骨灰存放、樹葬及灑葬等生命紀念服務需求日益增加。基於本自治條例建立人與動物和諧關係之宗旨，為妥善處理寵物善後、提升動物尊嚴，並滿足現代市民對於寵物生命禮儀之精神需求。 2.必要性：寵物生命紀念設施包含火化與骨灰存放等功能，屬鄰避設施，不易設置於都會密集區。設於

修正條文	現行條文	說明
		農業區可利用自然環境緩和哀傷氛圍，並符合低密度開發原則。在兼顧環境衛生與國土保安之前提下，提供合法且妥善之寵物殯葬處所，建立合法完善的寵物善終體系，避免非法掩埋、棄置或違規經營情形，並落實尊重生命及動物福利理念。 八、為確保農業區之土地合理利用與環境品質，本處針對上述設施增訂下列管理原則： (一)核准審查：設施之設置應依法提出申請，經本處就業務必要性、設置規模及專任人員配置（如專任人員）進行實質審查，並辦理現地會勘後始得許可 。 (二)土地管制：相關設施之土地容許使用與建築興建，應嚴格遵守都市計畫法及農業用地變更管制規定。 (三)配合稽查：場所所有人或管理人應落實環境衛生、污染防治，並不得規避、妨礙或拒絕本處定期或不定期之進入稽查與取締。 九、另該條文所增訂各項設施，

修正條文	現行條文	說明
		均非屬農業使用，應依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第3點規定，擬具農業用地變更使用說明書，並經目的事業主管機關同意後，核轉農業主管機關審查。其設施倘符合農業區土地使用管制相關規定，且經目的事業主管機關表示支持，並經審查未影響農業生產環境完整性者，農業主管機關始得同意農業用地變更使用。
第三十七條　各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 有下列情形之一者，不受前二項規定之限制。但最高不得超	第三十七條　各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：	一、為鼓勵及加速推動都市更新，及避免建築基地深開挖造成施工損鄰事件增加、公安意外風險提高等情形發生，且考量「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」業已就各建築基地之透水保水之總量有一定規範，爰增訂依都市更新法令實施都市更新事業之地區，並經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得酌予提高法定開挖率為不超過建蔽率加基地面積百分之二十之規定，有關其基地容受力、環境敏感等

修正條文	現行條文	說明
過基地面積之百分之八十五。 一、因建築基地情形特殊，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為不超過建蔽率加基地面積百分之二十。 二、依都市更新法令實施都市更新事業，並經都更審議會審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為不超過建蔽率加基地面積百分之二十。 三、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。 都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。	一、因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。 二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。 前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。	因素及提高法定開挖率之必要性，則依新北市都市更新及爭議處理審議會審議決議辦理，爰增訂第三十七條第三項第二款。 二、另為避免開挖率過大造成鄰損及考量基地透保水，參酌其他縣市開挖率上限，增訂放寬後不得大於85%之規定。
第四十五條　下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。	第四十五條　下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。	一、考量本市工業區面臨產業升級迅速及朝向複合式產業型態轉變，為確保建設符合都市整體規劃之目標，使土地利用符合都市計畫規劃原則及分區管制規範，爰增訂第六款於乙種工業區設置公共服務設施及公用事業設施之

修正條文	現行條文	說明
三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。 四、採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積達六千平方公尺以上者。 五、都市計畫書指定地區。 六、於乙種工業區設置公共服務設施及公用事業設施之申請案，且建築基地面積達二千平方公尺以上者。	三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。 四、採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 五、都市計畫書指定地區。	新建案，建築基地面積達二千平方公尺者應辦理都市設計審議，以藉由都市設計審議機制控管申請基地對本市工業區可能產生的外部性影響，並將外部成本內部化，兼顧工業區發展的環境品質及社會效益。 二、統一面積門檻用詞或用字。
第四十七條 各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條、本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基	第四十七條 各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基	配合「科技部」改制，修正名稱為「國家科學及技術委員會」，故修正第四十七條第七項。

修正條文	現行條文	說明
地一點二倍之基準容積。 下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。 三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險、老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆	地一點二倍之基準容積。 下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。 三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險、老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆	

修正條文	現行條文	說明
除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。 第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。 第二項第二款獎勵項目如下： 一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下： (一)新增投資：基準容積之百分之十五。 (二)能源管理：基準容積之百分之五。 (三)設置營運總部：基準容積之百分之五。 二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公	除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。 第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。 第二項第二款獎勵項目如下： 一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下： (一)新增投資：基準容積之百分之十五。 (二)能源管理：基準容積之百分之五。 (三)設置營運總部：基準容積之百分之五。 二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公	

修正條文	現行條文	說明
眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或國家科學及技術委員會辦理者外，由本府產業主管機關辦理。	眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。	
第四十八條　都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理： 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應	第四十八條　都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理： 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應	一、為鼓勵及推行社會住宅供給之政策，參酌一百零七年六月二十六日訂定發布之都市計畫法臺灣省施行細則及一百零五年六月二十一日修正發布之都市計畫法臺中市施行自治條例第四十八條之一

修正條文	現行條文	說明
與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三	與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三	規定，修訂私人捐建公益性設施作社會住宅使用者之獎勵容積上限規定，除不受「其獎勵容積不受第四十七條第一項容積上限之限制」外，同時不受本條之「不超過基準容積百分之二十之獎勵」之限制，惟仍受基準容積之一點五倍上限規定，爰增訂第四十八條第三項第一款。 二、為弭平都市更新阻力、解決都市更新安置問題，將都更中繼宅增訂納入私人捐建公益性設施項目，以增加中繼宅之量能及加速推動都市更新，爰增訂第四十八條第三項第一款第一目。

修正條文	現行條文	說明
之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵。但作社會住宅使用者，其獎勵容積不受基準容積百分之二十及前條第一項各款規定限制，且最高不得超過基準容積之一點五倍： 一、私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容	之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵： 一、私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵： (一)作圖書館、博物館、	

修正條文	現行條文	說明
積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵： (一)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間、都市更新中繼住宅或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。 (二)作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。 二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨	藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。 (二)作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。 二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之	

修正條文	現行條文	說明
堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。 第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。 公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維	建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。 第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。 公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。	

修正條文	現行條文	說明
護之經費。		

都市計畫法新北市施行細則部分條文修正草案

第 十八 條　　乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施，不在此限：

一、第十九條規定限制之建築及使用。

二、經營下列事業之工業：

(一)火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。

(二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。

(三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。

(四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。

(五)煤氣或炭製造者。

(六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。

(七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氬、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

(八)氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、漂白粉、亞硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三

氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙碸、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。

(九)油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。

(十)屠宰場。

(十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。

(十二)製紙漿及造紙者。

(十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。

(十四)瀝青之精煉者。

(十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。

(十六)電氣用炭素之製造者。

(十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。

(十八)石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。

(十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。

(二十)銅、鐵類之煉製者。

(二十一)放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。

(二十二)以原油為原料之煉製工業。

(二十三)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。

(二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。

(二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。

(二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。

三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施，指下列設施：

一、工廠必要附屬設施：

(一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。

(二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。

(三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。

(四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

二、工業發展有關設施：

(一)有線、無線及衛星廣播電視事業。

(二)環境檢驗測定業。

(三)消毒服務業。

(四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。

(五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。

(六)營造業之施工機具及材料儲放設施。

(七)倉儲業相關設施（賣場除外）。

(八)冷凍空調工程業。

(九)機械設備租賃業。

(十)工業產品展示服務業。

(十一)剪接錄音工作室。

(十二)電影、電視設置及發行業。

(十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。

(十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。

(十五)機車、汽車及機械修理業。

(十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。

(十七)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。

(十八)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

三、公共服務設施及公用事業設施：

(一)警察及消防機構。

(二)變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。

(三)自來水或下水道抽水站。

(四)自來水處理場（廠）或配水設施。

(五)煤氣、天然氣加（整）壓站。

(六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。

(七)電信設施。

(八)廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。

(九)土石方資源堆置處理。

(十)醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）、醫事機構及長期照顧服務機構。

(十一)社會福利設施:社會住宅、兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型）及身心障礙社會福利設施。

(十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。

(十三)郵局。

(十四)汽車駕駛訓練場。

(十五)貨運站及其附屬設施。

(十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。

(十七)電業相關之維修及其服務處所。

(十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。

(十九)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之五。

(二十)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。

(二十一)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫及經營管理計畫，經本府審查通過者。

(二十二)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，以使

用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。

(二十三)一般零售業及餐飲業：其設置面積不得超過單一建築基地面積百分之五，且總樓地板面積不得超過五百平方公尺，並限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。

(二十四)獸醫診療機構：其設置面積不得超過單一建築基地面積百分之五，且總樓地板面積不得超過五百平方公尺。

(二十五)特定寵物業（寄養、買賣）：其設置面積不得超過單一建築基地面積百分之五，且總樓地板面積不得超過一百平方公尺，並限於使用建築物之第一層。

(二十六)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款及第三款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。

第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十。

第二十八條　保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：

一、國防所需之各種設施。

二、警衛、保安、消防設施。

三、臨時性遊憩及露營所需之設施。

四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經

本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。

五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。

六、土石方資源堆置處理。

七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。

八、水質淨化處理設施及其附屬設施。

九、造林及水土保持設施。

十、為保護區內地形、地物所為之工程。

十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。

十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。

十三、休閒農業設施。

十四、農村再生相關公共設施。

十五、自然保育設施。

十六、綠能設施。

十七、動物收容處所。

十八、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但有下列情形之一，不受三層或十點五公尺之限制：

(一)原有寺廟、教堂或宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建或增建，仍作寺廟、教堂或宗

祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過。

(二)依都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建者，其建築物高度得依原高度重建。

十九、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施：

(一)農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得，不包括之。

(二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施或畜牧設施。

二十、新建、改建、修建現有已核准開放使用高爾夫球場之原領有使用執照附屬建築物，經目的事業主管機關同意者，得於原建築面積範圍內依原基層面積、原總樓地板面積及原建築高度檢討。

依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖或畜牧等使用者，視為前項第十九款之未停止其使用。

本府審查第一項第一款至第十七款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

第三十一條　農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、政府重大建設計畫所

需之臨時性設施、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、面積零點三公頃以下之動物收容處所及公立獸醫診療機構、面積零點二公頃以上零點三公頃以下之寵物生命紀念設施，且不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。

前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站、運動訓練設施、公立獸醫診療機構、公立動物收容處所及公立寵物生命紀念設施之建蔽率，不得超過百分之四十。私立動物收容處所及私立寵物生命紀念設施之建蔽率，不得超過百分之十。

本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。

第三十七條　各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。

前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。

有下列情形之一者，不受前二項規定之限制。但最高不得超過基地面積之百分之八十五。

一、因建築基地情形特殊，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為不超過建蔽率加基地面積百分之二十。

二、依都市更新法令實施都市更新事業，並經都更審議會審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為不超過

建蔽率加基地面積百分之二十。

三、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。

都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。

第四十五條　下列建築事項或地區應經都設會審議通過：

一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。

二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。

三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。

四、採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積達六千平方公尺以上者。

五、都市計畫書指定地區。

六、於乙種工業區設置公共服務設施及公用事業設施之申請案，且建築基地面積達二千平方公尺以上者。

第四十七條　各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條、本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。

二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。

下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：

一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新

條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。

二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。

三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險、老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。

第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。

第二項第二款獎勵項目如下：

一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：

(一)新增投資：基準容積之百分之十五。

(二)能源管理：基準容積之百分之五。

(三)設置營運總部：基準容積之百分之五。

二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之

獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。

舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。

公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。

第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或國家科學及技術委員會辦理者外，由本府產業主管機關辦理。

第四十八條　都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：

一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。

二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。

三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。

四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。

五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。

六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。

都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：

一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，

並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。

二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。

三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。

建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵。但作社會住宅使用者，其獎勵容積不受基準容積百分之二十及前條第一項各款規定限制，且最高不得超過基準容積之一點五倍：

一、私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵：

(一)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間、都市更新中繼住宅或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。

(二)作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。

二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及

都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。

三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。

申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。

第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。

公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。

案由	變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)案土地使用分區管制要點第 13 點執行疑義案	辦理機關	新北市政府
類別	報告案	案　　號	臨時動議 第一案
說明	**壹、提案緣由** **一、提案土地位置** 位於112年5月25日核定實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)」案之C2、C3、G1及指定範圍公共設施用地等街廓（詳圖1及圖2)。 **二、提案說明** 針對 C2、C3、G1 及指定範圍公共設施用地等街廓留設立體連通空間，現行土地使用分區管制要點第 13 點（詳附件）僅就 C2、C3 街廓連接至捷運場站之空橋等設施規範得不計容積，至交通用地及特定產業專用區(G1)等其餘立體連通空間得否免計容積衍生執行疑義，提請研議討論。 **三、提案依據** 依112年5月25日核定實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)」案」之土地使用分區管制要點第18點規定:「本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。」(詳附件)，故提請委員會討論。 **貳、都市計畫歷程與研議辦理情形** 一、103年2月7日發布實施「變更新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)」及核定實施「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」，土管要點第19點規定，規範 C1、C2、C3 街廓設置立體人行通道經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。		

	二、108 年 7 月 1 日發布實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)(土地使用分區管制要點)(第三階段)」，土管要點第 12 點規定，針對 C2、C3 街廓規範設置立體人行通道經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。 三、111 年 5 月 27 日發布實施「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(機關用地、廣場兼停車場用地、部分產業專用區及部分第二種住宅區為特定產業專用區、交通用地及公園用地」案，主要因應新莊北側知識產業園區「知識密集型產業進駐之特定專用區」發展目標及強化 TOD 導向都市發展，將原計畫「機關用地」變更為「交通用地」及「特定產業專用區(G1 街廓)」，依土管要點第 13 點，維持 C2、C3 街廓規範應設置立體人行通道連通空間，並經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積，但新增第 7 款、第 9 款及第 10 款空橋設置相關規定無敘明得否免計容積。(同 112 年 5 月 25 日發布實施之「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)」) 四、依據 115 年 3 月 13 日新北市都市計畫委員會第 182 次會議研議案決議:「有關本案土地使用分區管制要點第 13 點規定，請作業單位先行與法制單位釐清適法性再提會討論或報告。」 五、依據 115 年 3 月 26 日召開「新莊知識產業園區土管第 13 點執行疑義諮詢會議之會議紀錄結論，有關土管第 13 點指定留設並經都設會審議通過所要求設置之空橋或平台得否免計容積一節，**因現行土管對交通用地及特定產業專用區土地無相關免計規範，且交通用地現已由市府交通局完成 BOT 招商在案、特定產業專用區亦已標售完成並由私人刻正辦理開發中，為維護制度之一致性及公平性等，故維持原土地使用分區管制要點第 13 點內容，後續應依現行相關規定檢討。** **參、以上內容，提請大會報告。**

決議	洽悉。

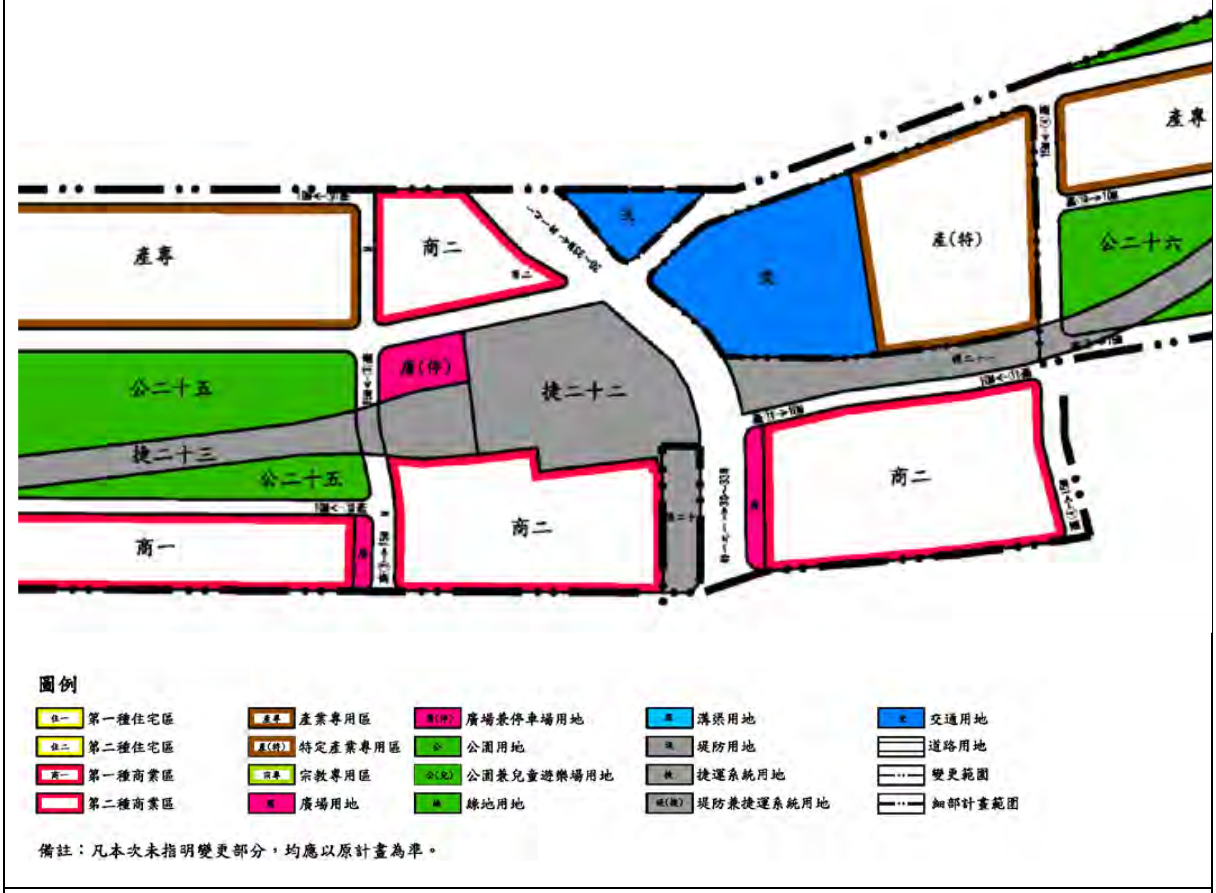


圖 1、提案位置示意圖(使用分區)

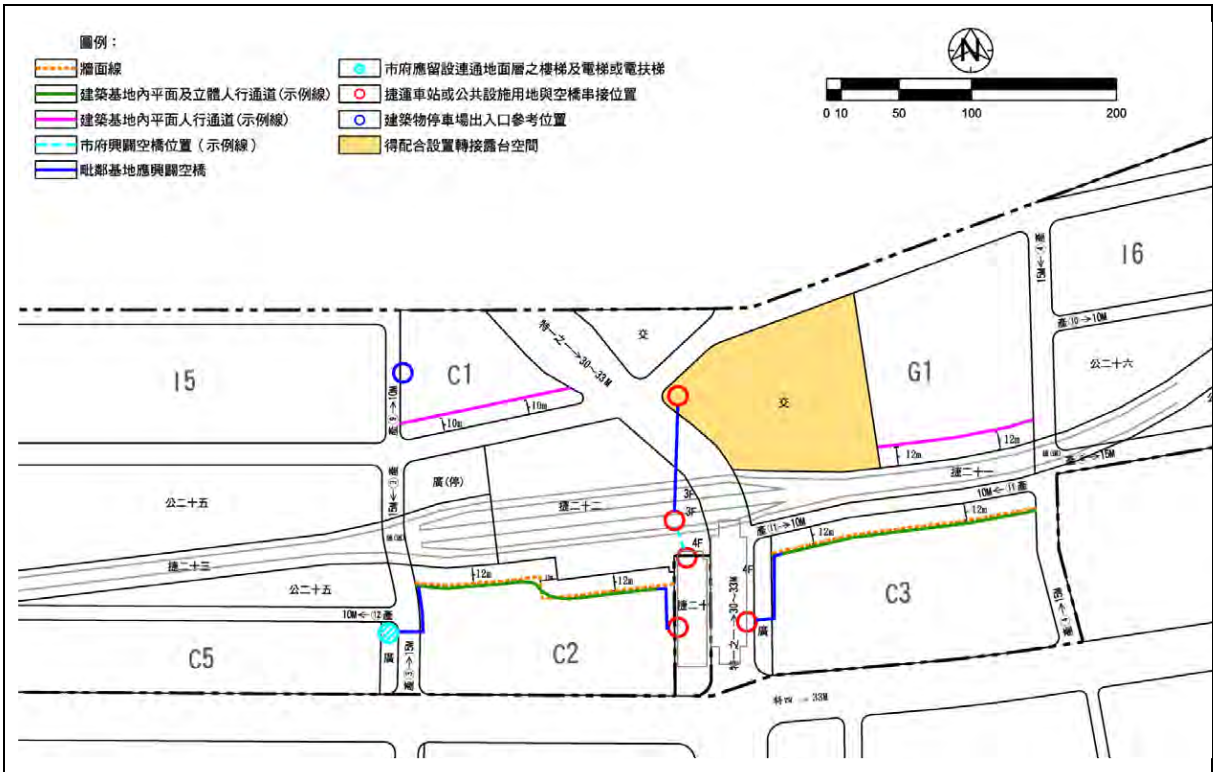


圖 2、提案位置示意圖(空橋位置)

變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)書

變更機關：新北市政府

中華民國 112 年 5 月

十二、本計畫區之建築退縮規定如下：

（一）建築基地應依附圖四之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下：

1. 沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺且應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則，R1、R1-2 街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。

2. 留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50%。

3. 前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。

（二）建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺，並得計入法定空地。

（三）為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮 5 公尺建築並不得設置固定設施物。

（四）依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。

（五）建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。

十三、為引導捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃利用以強化與捷運車站之聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：

（一）C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下除地面及露臺外至少一處之樓層應沿附圖一指定牆面線留設立體人行通道，其中 C2 街廓建築物之立體人行通道應銜接至捷二十連通設施串接位置，C3 街廓建築物之立體人行通道應銜接至廣場側連通設施串接位置；且該地面或立體人行通道經都設會同意得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。

（二）C2、C3 街廓建築物於距地面 18 公尺處應留設露臺，該露臺之外緣線至少應 70%落於附圖一指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。

（三）依前二款留設之人行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應配合捷運營運時間開放供公眾使用。前述配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間，經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。

（四）建築基地與公共設施用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯之設置地點如附圖一所示，其實際位置及高度由都設會指定之；該空橋寬度不得小於 3.5 公尺，並應串接至建築基地留設之立體人行通道或露臺。

（五）建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及興闢，除附圖一指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或都設會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第六點規定獎勵容積。

（六）建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護，建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。

（七）捷運車站與交通用地之間應依附圖一指定規劃有串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。

（八）C1 街廓停車場出入口應依附圖一指定位置留設；C2、C3 街廓應自相鄰土地之基地境界線兩側各退縮 6 公尺建築作為基地內共同車行道路，且停車場出入口應鄰接上開退縮空間，並應距離新北大道至少 40 公尺，該退縮部分得計入法定空地，如為全街廓開發，經都設會同意者得免留設共同車行道路，

惟停車場出入口仍應距離新北大道至少 40 公尺。

（九）G1 街廓建築基地與交通用地應設置串接空橋，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。

（十）本計畫兩處交通用地之間應有串接之空橋及其通達地面層之樓梯、電梯或電扶梯之設置，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。

十四、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；其下方之任何形式人造構造物不得大於 20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達 1.5 公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；但經都設會審議通過者，得依決議辦理。

十五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。

公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十六、本計畫區下列建築皆應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照：

（一）依本要點第七點第一款及第二款申請容積獎勵者。

（二）依本要點規定，須提經都設會同意者。

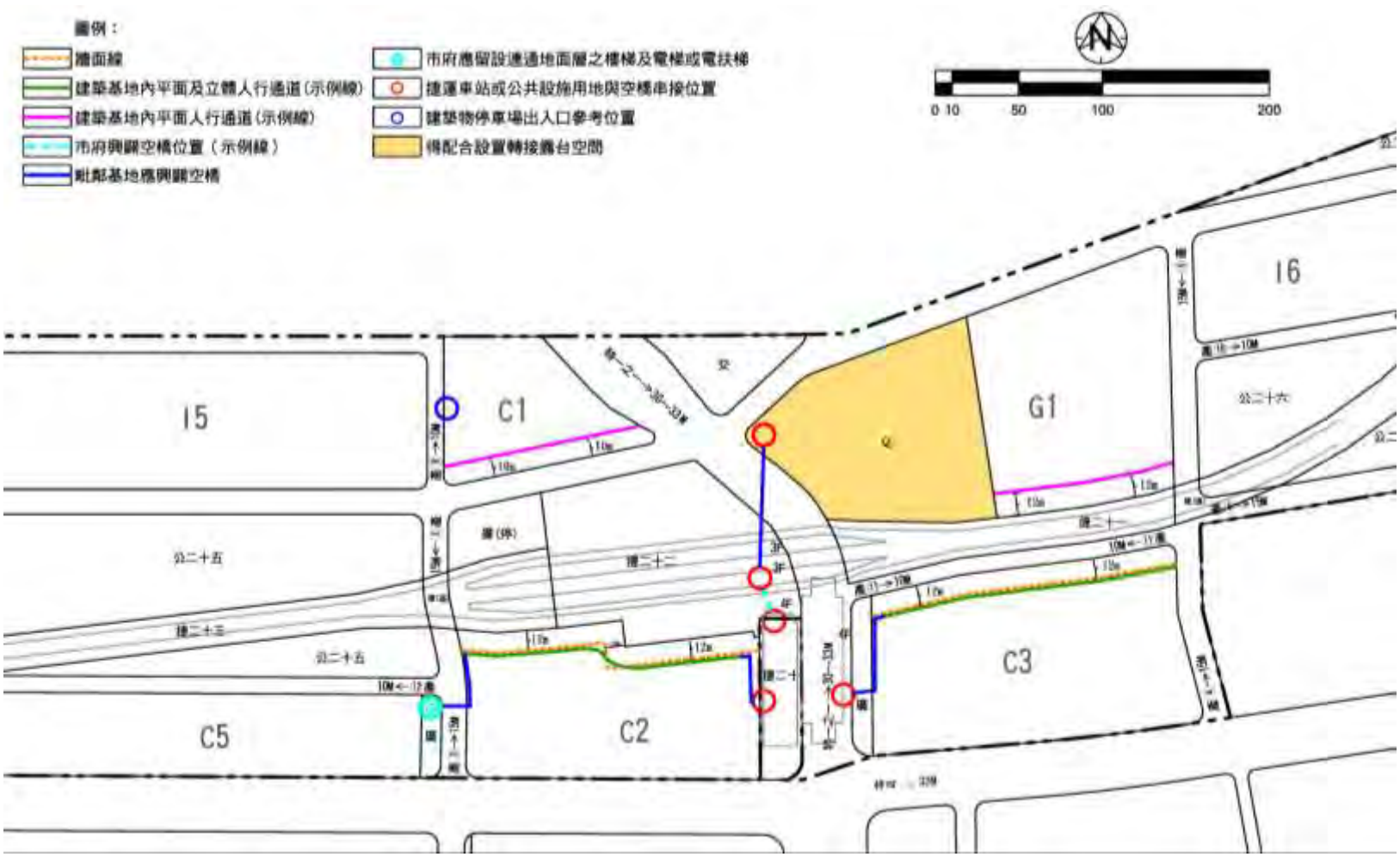
（三）依本要點第十二點規定 C1、C2、C3 及 G1 及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。

（四）依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評點原則」第 3 點附表「接受基地之可移入容積評定表」，申請接受基地外部環境改善項目者。

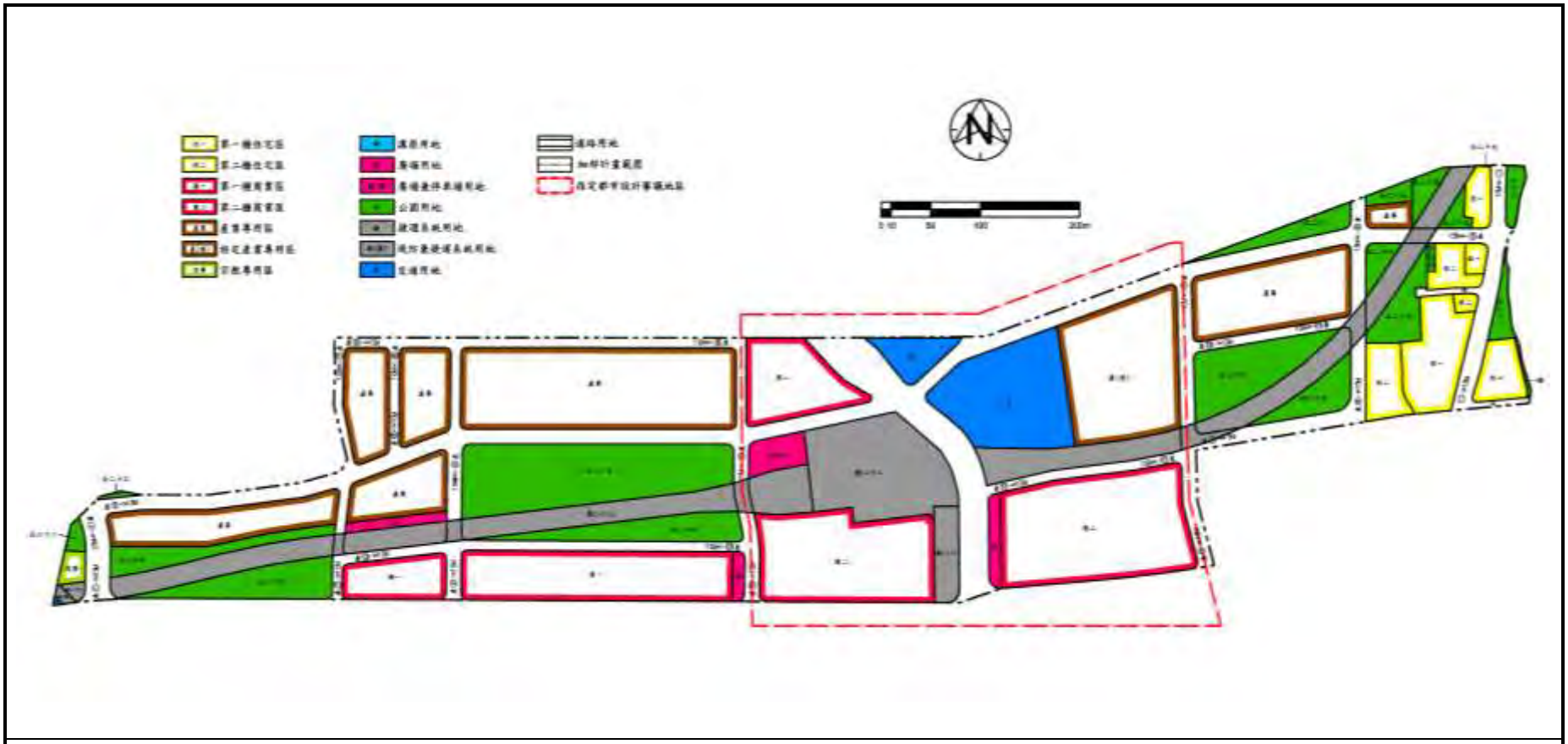
V2=整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。

面積（平方公尺）	係數
1000（不含）以下	0
1000（含）~3000（不含）	0.1
3000（含）~5000（不含）	0.2
5000（含）以上	0.4

十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫討論解釋決議後據以執行。



附圖一　捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃示意圖



附圖五　指定都市設計審議地區示意圖